DMPF
Songo La Maya

Dirección Municipal de Planificación Física
"Actualización de las Regulaciones Urbanas"

Equipo de Trabajo:

Msc. Yamilé Labrada Pacheco

Msc. Yolennys Maturell Soria

Lic. Orlenis Romero Samón

Lic. Milagros Guerra Rosales

Junio-2020

"Añ0 62 de la Revolución"

Índice Páginas

Introducción 4
Antecedentes históricos y Evolución del asentamiento 5
Visión de la ciudad 8
Desarrollo 9
Capítulo 1. Descripción del asentamiento 10
Sección Primera. Descripción del Asentamiento 10
Sección Segunda. Caracterización general del asentamiento 18
Sección Tercera. Zonas de Regulación 19
Capítulo 2.Caraterización de las regulaciones 19
Sección Primera. Regulaciones Urbanísticas 19
Sección Segunda. Premisas Conceptuales 20
Sección Tercera. Regulaciones generales de intervención urbana 21
Sección cuarta. Regulaciones específicas de intervención urbana 21
Sección quinta. Regulación de procedimiento 22
Sección sexta. Tablas y normas gráficas 22
Sección séptima. Glosario de términos 22
Sección octava. Anexos 22
Capítulo 3. Regulaciones generales de intervención urbana 22
Sección primera. Medio Ambiente 22
Sección segunda. Protección y Preservación Patrimonial 28
Sección tercera. Usos de suelo 29
Sección cuarta. Estructura urbana 31
Sección quinta. Morfología urbana 36
Capítulo 4. Regulaciones Específicas de intervención urbana 54
Zona I. Centro Histórico 54
Sección primera. Ubicación general 54
Sección segunda. Caracterización general 54
Sección tercera. Regulaciones 55
Zona II. Residencial intermedio 62
Sección primera. Ubicación general 62
Sección segunda. Caracterización general 62
Sección tercera. Regulaciones 62

Zona III. Residencial periférico_____66
Sección primera. Ubicación general_____ 66
Sección segunda. Caracterización general_____ 67
Sección tercera. Regulaciones_____ 67
Zona IV. Residencial precario_____ 69
Sección primera. Ubicación general_____ 69
Sección segunda. Caracterización general_____ 69
Sección tercera. Regulaciones_____ 70
Zona V. Residencial Edificios Multifamiliares_____71
Sección primera. Ubicación general_____71
Sección segunda. Caracterización general_____ 71
Sección tercera. Regulaciones_____72
Zona VI. Residencial de nuevo desarrollo_____ 75
Sección primera. Ubicación general_____75
Sección segunda. Caracterización general_____ 76
Sección tercera. Regulaciones_____77
Zona VII. Regulaciones de espacios público_____ 78
Sección primera. Ubicación general_____78
Sección segunda. Caracterización general_____ 79
Sección tercera. Regulaciones_____79
Capitulo 5. Regulaciones de procedimiento_____ 80
Sección primera. Sobre solicitudes y trámites_____80
Sección segunda. Aprobación de usos de suelo, autorización de licencia de obras_____81
Sección tercera. Sobre entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación_____84
Sección cuarta. Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo_____85
Capitulo 6. Tablas y normas gráficas_____86
Capitulo 7. Glosario de términos_____104
Anexos

Introducción

Las Regulaciones para el ordenamiento territorial y el urbanismo son el conjunto de disposiciones jurídico-administrativas de carácter territorial, urbano y arquitectónico, cuyos fines fundamentales son los de orientar la acción constructiva estatal y ciudadana y la preservación de los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y ambientales, así como la imagen urbana que caracteriza a nuestros pueblos y ciudades.

Estas regulaciones son derivadas del Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano, el cual constituye un instrumento de gestión para la toma de decisiones, y que propicia las transformaciones físico – espaciales de manera controlada.

Su proceso de actualización tiene lugar cada cinco años y adquieren un carácter legal una vez aprobadas por el Consejo de Administración Municipal (CAM) y la Asamblea Municipal del Poder Popular (AMPP).

Con la realización de este trabajo se busca la conservación de las estructuras urbanas existentes en el territorio, la protección de los patrimonios y controlar los procesos de transformación y preservación del espacio físico espacial, tiene como objetivo general actualizar las regulaciones del ordenamiento territorial y el urbanismo, estas permitirán la organización constructivas que se ejecuten en el municipio.

Los objetivos específicos son los que a continuación se relacionan:

- Orientar las acciones constructivas tanto de personas naturales como jurídicas, esto se realiza a través de las licencias de obra de construcción, las microlocalizaciones y las autorizaciones que se brindan para cada una de esta acción.
- Lograr la disciplina urbanística.
- Lograr un uso adecuado del suelo.

  Con esto se logra conocer si puede o no ser intervenido ese suelo, en dependencia del uso que se le vaya a dar.
- Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y ambientales de la ciudad.

Para su preservación es de vital importancia conocer las zonificaciones existentes en la ciudad, para darle el uso de suelo de acuerdo a sus características, dentro de este el predominio de las tipologías urbano-arquitectónico.

- Mantener una adecuada estructuración físico – espacial.

Antecedentes históricos y evolución del asentamiento.

El poblado de La Maya fue fundado a raíz de la terminación de la Guerra de Independencia, y se constituyó por los pobladores de los barrios de: El Socorro, Ti Arriba y Palenque.

La Maya debe su nombre a la existencia de cercados con plantas de maya, que se empleaban para proteger las cargas de las arrias de mulo que por dicho poblado transitaban hacia Santiago de Cuba.

La existencia de un pequeño negocio para el expendio de combustibles creado por un habitante de la localidad, propició que el sitio se convirtiera en un lugar de habitual parada para los comerciantes, donde muchos de ellos se establecieron en el sitio, brindando la posibilidad de un progreso acelerado del caserío que pronto se convirtió en un poblado, categoría que obtuvo en el año 1898. Época en que el comercio comienza a tomar auge, y con este comienzan a instalarse plantas para descascarar café, se construyen edificaciones de gran magnitud para su época.

Entre las obras de gran importancia social, se encontraba el Acueducto de La Maya en 1918, el cual fue iniciado por un español de apellido Marganá, dicho acueducto luego fue vendido a Julio Landeaux y éste concluyó su construcción con una extensión de 1kilómetro, abastecía las calles principales: Sabanilla, Belleza, La Gallería, Progreso, Rincón Frío, Rincón Caliente, La Isabelita y la calle del Manguito. El número de consumidores no era grande ya que el mayor por ciento de la población no se encontraba en condiciones de pagar el servicio, favoreciéndose mayoritariamente las familias acomodadas, centros comerciales, consultorios y casas de médicos y algunos establecimientos públicos como barbería, peluquería, etc.

En el territorio existieron grandes propietarios de tierra y del comercio, entre sus mayores representantes estaban los Taberneros, los Paralelos, Benito Grajales, Ladislao Moraleja; además del geógrafo Lino Mancebo, mayor latifundista y

Peletería.

Tienda mixta de productos industriales y alimenticios

Tienda de productos industriales

comerciante de la localidad. Caracterizado por ser acaparador, hipotecaba fincas, utilizaba medios forzosos legales, declaraba los terrenos propiedad de él, endeudaba a los campesinos, entre otras acciones propias de los elementos corruptos de la época. Este latifundista vivía en el edificio que ocupa actualmente la Dirección Municipal de Planificación Física, y fue el autor intelectual del asesinato a Niceto Pérez el 17 de Mayo de 1946.

Otras actividades comerciales estaban relacionadas con la existencia de peleterías, ferreterías, quincallas, carnicerías, dulcerías, tiendas de ropas que eran numerosas, entre ellas se encontraban: “Los Muchachos”, “Los Locos”, “Los Polaquitos”, “El Medio Siglo”, “La Cubana” y “La Montané”, a esto se sumaba también un gran número de peluquerías, barberías, cantinas, bares, bodegas o tiendas de comidas; y para la venta de productos agrícolas, los conocidos ventorrillos.

En sus inicios predominaban las viviendas con paredes de tabla de palma y cubierta de guano, la clase más pudiente fabricaba sus viviendas con madera, cubierta de tejas cubanas fabricadas con barro, también se empleaban las tejas francesas. Las calles eran de tierra, siendo las primeras en constituirse: la calle de La Isabelita (actualmente Cipriano Pérez), la carretera del Manguito (actualmente Luís Bonne), la calle de Sabanilla (actualmente Avenida Martí Este), la calle Progreso (actualmente José Joaquín de Cárdenas). Todas estas calles constituían un ramal originado a partir del centro de servicios que se fue formando en las inmediaciones de la iglesia.

Respecto a los viales; independientemente de la existencia de la línea férrea existieron calles de importancia pero que no se encontraban en buen estado, pues eran terraplenes con un ligero mejoramiento piedras, además eran estrechas, sin aceras ni

elementos para el drenaje, el asfalto solamente existía en la zona donde se encontraba el centro de servicios, no existía conformación de las manzanas.

Calle del Manguito (año1953)

Calle Belleza (año1953)

Resulta notorio destacar que en esa época no constituía un interés para las autoridades, el ordenamiento de las calles, por lo que el ensanchamiento del poblado se fue realizando sin tener en cuenta una estructura definida de sus manzanas las cuales son muy irregulares donde la topografía del terreno también tuvo una notable incidencia en su conformación.

A pesar de la existencia de algunas obras infraestructurales y un comercio próspero, la situación económica social de la mayoría de la población era deplorable ya que no podía acceder a determinados servicios, incluyendo el mal estado de la vivienda.

La mayor parte de la población emigraba para cafetales Segundo Frente, Sagua de Tánamo, Yaguasí) durante la zafra y marchaban familias enteras en busca de algún medio de vida. Determinados grupos de pobladores tenían que esperar la zafra azucarera para cortar caña.

Con el triunfo de la Revolución de enero de 1959, se inició un período de profundos y radicales cambios en el ámbito económico, político y social comenzándose a recibir los beneficios de la Revolución.El gobierno revolucionario invirtió en obras de carácter social; entre las que podemos mencionar: arreglo de caminos vecinales, aumento del alumbrado público instalándose lámparas en el centro del pueblo de La Maya, se reestructuró El Liceo, antigua sociedad de blancos para convertirlo en Secundaria Básica, entre otras.

Se brindó además una especial atención a otros renglones de la economía relacionados con el desarrollo industrial entre ellos: la fábrica de conserva “Ponupo”, la productora de piensos” Rogelio Blanco” (actualmente desmantelada).El problema de la

vivienda se vio también mejorado con la construcción de los edificios multifamiliares y la modalidad de construcción por esfuerzo propio.

Se continúa trabajando en el perfeccionamiento del proceso revolucionario tomando como premisas los lineamientos de la política económica y social del partido.

Visión de la ciudad

La Maya es una ciudad conformada por un centro histórico que atesora las primeras construcciones que datan del año 1910, cuando se fundó la iglesia católica. Su ubicación geográfica entre dos macizos montañosos ha conllevado en cierta medida en lo que se puede llamar la ruralización de la ciudad, permitiendo que sus habitantes mantengan la estrecha relación entre el campo y la ciudad impregnándole un sello de total cubanía.

La transculturación ha dejado una impronta que ha incidido en que su población sea alegre, amante de los festejos populares y religiosos. Actualmente la urbanización crece pero la ciudad sigue majestuosa manteniendo y preservando sus más preciados valores urbanísticos, arquitectónicos y culturales.

Cada uno de esos valores tanto urbanísticos como arquitectónicos es lo que actualmente vemos; se espera que la ciudad mantenga viva cada uno de esos diseños y que se puedan incrementar la construcción de otros que tributen al embellecimiento y perfeccionamiento de la misma, de manera tal que las futuras generaciones tengan el privilegio de disfrutar de ellas.

Resumen de los resultados del taller para la actualización de las regulaciones.

El proceso de actualización de las regulaciones urbanas contó con la participación de especialistas y técnicos de la Dirección Municipal de Planificación Física; así como con arquitectos de la comunidad y expertos de entidades como la Universidad de Oriente, la Dirección Municipal de la Vivienda, entre otros.

Se llegó a la conclusión de establecer siete zonas objeto de regulación, se analizaron diferentes instrumentos normativos y leyes para formular las regulaciones según los requerimientos metodológicos.

Teniendo en cuenta la necesidad de que toda la población conozca las regulaciones urbanas en aras de evitar que se produzcan violaciones que atenten contra la imagen urbana.

Desarrollo

Determinaciones del plan de ordenamiento urbano.

Las determinaciones del plan están en función de los objetivos físicos espaciales, los cuales constituyen la expresión en término de decisiones de la imagen-objetivo (estructura, uso, morfología, régimen urbanístico del suelo)

Estos objetivos se organizaron en un árbol jerárquico que identifique los más generales (políticas, decisiones, estratégicas), los más específicos, y sus acciones.

Hábitat

- Recuperar el fondo edificado.
- Liberar las áreas potenciales para el desarrollo e implementar los planes parciales.
- Desarrollar y completar las urbanizaciones en las zonas de nuevo desarrollo de la ciudad.

Servicios

- Completar los servicios básicos por cada uno de los repartos que carecen de ellos o presenten alguna problemática (mal estado, déficit en capacidad, reubicación por requerimiento ambiental, etc.)
- Incorporar a las áreas de nuevo desarrollo su red de servicios.
- Crear zonas en la ciudad para agrupar la actividad del trabajo por cuenta propia.

Infraestructura técnica

- Completar el equipamiento infraestructural agua, saneamiento, electricidad, comunicación, red vial y subsistema de áreas exteriores.
- Reconstruir, mantener y completar la red vial, para lograr un paisajismo vial adecuado por tipos de vías urbanas.
- Lograr una buena conectividad dentro de la ciudad.

- Completar el alumbrado público en toda la ciudad.

Espacios públicos y áreas verdes

- Rehabilitación y mantenimiento de los espacios públicos.
- Eliminar las barreras arquitectónicas en los espacios públicos existentes.

Medio Ambiente, reducción de desastres

- Eliminar la contaminación hídrica por los libres vertimientos de residuales.
- Eliminar el micro-vertedero y dar tratamiento a los residuales sólidos en el mismo.
- Incrementar la labor educativa para la prevención de riesgos así como los estudios para la identificación de los que más pueden afectar a la ciudad, con sus planes de mitigación.

Capítulo 1: Descripción del Asentamiento

Sección primera.

Descripción del derrotero del asentamiento La Maya.

Tomamos como punto de partida la interceptación de la carretera al Manguito y el trazado de la Autopista Nacional, por la que tomamos por su faja de protección con rumbo, Este pasando por las posesiones de las fincas de Pablo Rodríguez Mediaceja, Isidro Reyes, continuando por la faja de la autopista hasta las áreas agrícolas de la Empresa Agropecuaria Los Reynaldo. En este punto tomamos rumbo Sur, pasando por el lateral Este de la bodega donde cruzamos la carretera a Los Reynaldo. En este punto tomamos por su borde Sur y con rumbo Este hasta el Este de la vivienda de Geovanis Garbey y Mireya Ravelo y límite de la finca de Fermín Pérez. En este punto tomamos rumbo Sur hasta limitar con áreas de caña de Guillén Ramos Guerra en este punto tomamos con rumbo Este hacia el camino de acceso a la finca de este.

En este punto tomamos con rumbo Sur hasta llegar al arroyo Adelaida, tomando aguas arriba y con rumbo Sur Oeste hasta llegar al antiguo pozo situando al Este del barrio militar y límite de la finca de David Vispo. En este punto tomamos por su límite con rumbo Suroeste hasta el fondo de la vivienda de Andrés Morales. En este punto

tomamos con rumbo Este por los fondos de las viviendas que dan frente a la calle Pérez Carbó (carretera a Guantámo) hasta el fondo de la vivienda de Jorge Riviaux y límite Oeste de la vivienda de Manuel De León, en este punto tomamos con rumbo Norte por los fondos de las viviendas que dan frente al callejón de la finca de David Vispo hasta el límite Norte de la vivienda de Iván Díaz, en este punto tomamos con rumbo Este hasta el callejón finca de David Vispo. En este punto tomamos rumbo Sur hasta el límite Norte de la vivienda de Idania Torres. En este punto tomamos rumbo este por los fondos de las viviendas que dan frente a la calle Pérez Carbó (carretera Guantánamo) y con rumbo variado bordea la vivienda de Amauris Hernández hasta el límite Este de la vivienda de William Yáñez Mustelier en este punto tomamos con rumbo Sur en que cruzamos la calle Pérez Carbó (carretera Guantánamo) hasta su borde Norte. En este punto tomamos con rumbo noreste hasta el límite de las áreas de café de la finca estatal Pedro Oliva. En este punto tomamos por está con rumbo Sur hasta bordear las instalaciones de la UBPC café LA Maya y tomando con rumbo Oeste para bordear la vivienda de Celia Oliva. En este punto tomamos rumbo Norte Hasta la cerca perimetral del punto de materiales de construcción y la cañada. Donde tomamos rumbo Sur Oeste hasta llegar al final de la calle Inti Peredo, bordeando la vivienda de Orlando Despaigne. En este punto tomamos con rumbo Oeste por los fondos de las viviendas que dan frente a la calle Inti Peredo hasta la vivienda de Lurdes Beltrán. En este punto tomamos con rumbo Sureste por los fondos de las viviendas que daban frente a la calle La Mina, para bordear la vivienda de Caridad Álvarez, continuando con el mismo rumbo por los demás fondo de la vivienda colindante que dan frente a la calle La Mina hasta el fondo de la vivienda de Hortensia Balar Montero. En este punto tomamos rumbo Este por los restantes fondos de las viviendas que dan frente al camino de Tí Abajo, hasta el límite Este de la vivienda de Eusebio Morales. En este punto tomamos rumbo Sur, en el que cruzamos el camino de Tí Abajo para bordear la vivienda de Israel Ramírez. En este punto tomamos rumbo Oeste por los fondos de las viviendas que dan frente al camino Tí Abajo hasta el fondo de la vivienda de Ramón Castillo. En este punto tomamos rumbo sureste por los fondos de las viviendas que dan frente a la calle La Mina pasando por el fondo de la vivienda de María Daudinot y la subestación eléctrica hasta el tanque de agua, el cual bordeamos. En este punto tomamos rumbo Sur hasta la vivienda de Dora Rubio y cerca de la fábrica de conservas. En este punto tomamos rumbo Este hasta el límite oeste de la cochiquera en este punto tomamos rumbo Sur donde cruzamos el

camino de La Sultana pasando por el límite Este de la vivienda de Eugenio Marques y tomar límite de la vivienda de Francisco Leyva hasta su límite Sur. En Este punto tomamos con rumbo Suroeste por los demás fondos de las viviendas colindantes hasta las viviendas de Nilda Borrero, Edelmira Duarte y camino de La Mina. En este punto tomamos rumbo Sur hasta bordear la vivienda de Agustina Almenares y Mirelis Torres Almenares. En este punto tomamos rumbo Oeste hasta el límite Oeste de la vivienda de Luis Torres. En este punto tomamos rumbo Sur Oeste por los fondos de las viviendas que dan frente a la calle de La Mina hasta el fondo de la vivienda de Rafael García. En este punto tomamos rumbo Oeste pasando por los límites Sur de las viviendas de Blanco Torres, Miguel Rodríguez, Martha Millares, donde cruzamos el camino de Ponupo hasta el límite Sur de la vivienda de Amado Hechavarría y camino a la Isabelita, continuando por este hasta el límite Oeste de la vivienda de Ester Preval. En este punto tomamos rumbo Norte hasta su límite Norte. En este punto tomamos rumbo Este por los fondos de las viviendas colindantes hasta el camino pasado por el fondo de la vivienda José Vicet y los restantes fondos de viviendas colindantes que dan frente al camino de Ponupo hasta la vivienda de Carlos Sosa Rey. En este punto tomamos rumbo Oeste hasta la vivienda de William Martínez, la bordeamos y salimos al camino de la antigua línea Férrea La Mina para continuar con el mismo rumbo y bordear las viviendas de Carmen Sosa Rey Porte, Martha Sosa Rey, José Hardy, Roberto Plana, saliendo al camino de nuevo y tomar rumbo Noroeste hasta el límite Sur este de la vivienda de Agustín Hardy. En este punto tomamos rumbo Suroeste hasta el límite de la finca de Justo Beltrán, continuando con el mismo rumbo Noroeste por los fondos de las viviendas que dan frente al camino antigua línea férrea La Mina (calle Pedro Ibonet), hasta el límite Suroeste del área almacén en construcción de la antigua fábrica de pienso. En este punto tomamos rumbo Suroeste hasta su límite Oeste. En este punto tomamos rumbo Norte hasta la vivienda de Erasmo. En este punto tomamos rumbo Oeste por los fondos de las viviendas que dan frente a la calle Pedro Ibonet hasta el límite Sur de la vivienda Ángel Luis Cobas y la calle Las Merceditas. En este punto tomamos rumbo Sur hasta el límite Norte de la vivienda. De Reyna Cobas. En este punto tomamos rumbo Este hasta su límite Este, en este punto tomamos rumbo sur por los demás fondos de las viviendas colindantes que dan frente a la calle Las Merceditas, hasta el límite Sur de la vivienda de Marcos Casero. En este punto tomamos rumbo Oeste donde cruzando la calle hasta su borde Oeste. En este punto tomamos rumbo Norte hasta el límite Norte

de la finca de la finca de Salvador Almarales y límite del asentamiento. En este punto tomamos rumbo Oeste hasta el límite Oeste de la subestación eléctrica de La Grúa. En este punto tomamos rumbo Norte hasta el fondo de la vivienda de José Ignacio, en este punto tomamos rumbo Oeste por los fondos de las viviendas colindantes que dan frente a la calle Pedro Ibonet y límite de la finca Almarales hasta el fondo de la vivienda de Leonardo Almarales, en este punto tomamos rumbo Sur hasta bordear la vivienda de Salvador Almarales, en este punto tomamos rumbo Oeste hasta la vivienda de Cruz Jorge Almarales. En este punto tomamos rumbo Norte por los fondos de las viviendas que dan frente a la calle de la subestación eléctrica, hasta su fondo y la vivienda de Lauredo, en este punto tomamos rumbo Oeste por los fondos de las viviendas colindantes que dan frente a la calle Pedro Ibonet hasta el fondo de la vivienda de Esteban Heredia Ruiz, en este punto tomamos rumbo Suroeste por los fondos de las viviendas que dan frente a la calle Cipriano Pérez y límite de la finca de Salvador Almarales hasta llegar al fondo de la vivienda de Zoila Beltrán Zapata y final de la calle, en este punto tomamos con rumbo Oeste el que cruzamos la calle, para tomar con el fondo de la vivienda de Caridad Martínez hasta la cañada, en este punto tomamos rumbo Norte por toda la cañada aguas arriba hasta el fondo de la vivienda de Angel García, continuando con el mismo rumbo por los demás fondos de las viviendas colindantes que dan frente a la calle Walfrido Mejías hasta el fondo de la vivienda de Juan Santana, en este punto tomamos rumbo Noreste por los fondos de las viviendas que dan frente a la calle Erasmo Rodríguez hasta el fondo de la vivienda de Pablo Ramírez y límite de la finca de Chirino en este punto tomamos rumbo Sur pasando por los fondos de la vivienda de Rafael Castillo y demás fondos de las viviendas colindantes hasta el fondo de la vivienda de José Rivero. En este punto tomamos rumbo Oeste y salir a la calle Los Maceo final, en este punto tomamos rumbo Sur hasta bordear las viviendas de Marlenis Romero, Zoila Delis, en este punto tomamos con rumbo Oeste hasta el fondo de la vivienda de Francisco Barrera en la que bordeamos en este punto tomamos con rumbo Norte por los demás fondos de las viviendas colindantes que dan frente a la calle Los Maceo final hasta el fondo de la vivienda de Daisy Reguirado y límite norte de la finca de Armando Rodríguez, en este punto tomamos rumbo Oeste pasando por los fondos de la vivienda de Carlos Céspedes, José Coss, Aleida Velázquez hasta el fondo de la vivienda de Lidis Bonne, en este punto tomamos rumbo Norte por los fondos de vivienda hasta el fono de la vivienda de Mirna Riviaux, en este punto tomamos rumbo Oeste pasando por los demás fondos de

las viviendas colindantes que dan frente a la calle Francisco Muro hasta el fondo de la vivienda de Eduardo Pérez en este punto tomamos rumbo Sur y bordear las viviendas de Luisa León , Juan B. Plana, en este punto tomamos rumbo Oeste hasta el fondo de la vivienda de Caridad Sabón en este punto tomamos rumbo Sur por los demás fondos de las viviendas colindantes que dan frente a la calle Antonio Roldan hasta el fondo de la vivienda de Félix Hernández.

En este punto tomamos rumbo Este y bordear la vivienda de Pablo Chaveco en este pto. Tomamos rumbo Sur por los demás fondos pasando por el fondo de la vivienda de José Rodríguez hasta el fondo de la vivienda de Francisco Priori, en este punto tomamos rumbo Este por los demás fondos de las viviendas colindantes que dan frente a la calle prolongación de Antonio Roldan hasta el límite Este de la vivienda de Tomasa Terazón en que la bordeamos y salimos a la calle.

En este punto tomamos rumbo Oeste hasta la vivienda de Ricardo Rodríguez continuando con el mismo rumbo hasta el fondo de la vivienda de Gonzalo Rodríguez, en este punto tomamos rumbo Sur por los demás fondos de las viviendas colindantes que dan frente a la calle Antonio Roldan hasta el frente de la vivienda de Ana M. Soler, donde cruza la calle y toma su límite Sur, en este punto tomamos rumbo Oeste hasta el límite final del patio, en este punto tomamos rumbo Norte por los fondos de las viviendas que dan frente a la calle Antonio Roldan hasta el fondo de la vivienda de José Hernández, en este punto tomamos rumbo Oeste y tomar los fondos de las viviendas colindantes, hasta el límite Oeste de la vivienda de Osvaldo Zulueta, en este punto tomamos con rumbo Noreste por los demás fondos de viviendas que dan frente a la calle Antonio Roldan hasta el fondo de la vivienda de Evangelina León, en este punto tomamos rumbo Oeste por los fondos de viviendas que dan frente a la calle Camilo Cienfuegos hasta el fondo de la vivienda de Agustina Cumbá y limite Este de la vivienda de Osvaldo Hernández, en este punto tomamos rumbo Sur hasta su límite Sur en este punto tomamos rumbo Oeste hasta el fin de la calle Camilo Cienfuegos tomando por esta con el mismo rumbo hasta cruzar el límite Norte de la finca de Luisa Vera, continuando por este con el mismo rumbo hasta el fondo de la vivienda de Nélida Suarez Martínez, en este punto tomamos con rumbo Sur por los fondos de las viviendas que dan frente a la calle de Acopio y límite de la finca de Los Vera pasando por el fondo de la vivienda de Emilio Cleger Carbonell y luego por terreno de José Ginarte, hasta el límite Sur de la vivienda de Celia Almeida Guerra, en este punto

tomamos rumbo Oeste pasando por el límite Sur de la vivienda de Rafael Tumbarell en el que cruzamos la calle y tomamos el límite Sur de la vivienda de Conrado Hernández hasta su límite Oeste (cañada). En este punto tomamos rumbo Norte por los fondos de las viviendas que dan frente a la calle acopio hasta el límite Sur de la vivienda de Teodora Turcas Guillen en este punto tomamos rumbo Oeste hasta su límite Oeste, en este punto tomamos rumbo Norte por los fondos de las viviendas hasta el fondo de la vivienda de Francisco Cruz Villa, en este punto tomamos rumbo Noreste [por los fondos de las viviendas colindantes y las áreas de café de la Empresa Agropecuaria La Maya pasando por la vivienda de Armando Delis Casero hasta la cañada, continuando por esta con el mismo rumbo pasando por el fondo de la vivienda de Enrique Lesme Martínez y demás fondos de las viviendas que dan frente a la calle 4ta de Nueva Esperanza hasta el fondo de la vivienda de Pablo Negrín Pozo y limite áreas cafetaleras de la Empresa Agropecuaria La Maya, en este punto tomamos rumbo Este hasta el límite Oeste de la vivienda de Reyna Mayé Hechavarría, en este punto tomamos con rumbo Noreste por la cañada y fondos de las viviendas que dan frente a la calle 1ra de Nueva Esperanza hasta la alcantarilla y la calle Pedro Ibonet en este punto tomamos rumbo Suroeste por límite de la finca de los Téllez para bordear la vivienda de Daisy Téllez y salir de nuevo a la calle continuando con el mismo rumbo hasta el límite Este de la vivienda de Elida Téllez, en este punto tomamos rumbo Sur hasta la calle 1ra de Nueva Esperanza, en este punto tomamos rumbo Este por el límite de la finca de los Téllez hasta la vivienda de Manuel Vega y demás viviendas colindantes hasta el fondo de la vivienda de Hortensia Padilla y límite de la finca de café de la Empresa Agropecuaria La Maya, en este punto tomamos rumbo Sur por esta y demás fondos de viviendas hasta el fondo de vivienda de Fernando Téllez en el final del barrio Nueva Esperanza, en este punto tomamos rumbo Oeste y limite de la granja de café hasta el fondo de la vivienda de Felicita Casero, en este punto tomamos con rumbo Sur hasta su final, en este punto tomamos rumbo Oeste y limite de Café hasta la calle 3ra, en este punto tomamos rumbo Sur hasta el límite de la vivienda de Milagros Núñez en este punto tomamos rumbo Este hasta el límite de la finca de café de la Empresa Agropecuaria La Maya y su fondo en este punto tomamos rumbo Sur por los fondos de viviendas que dan frente a la calle 3ra hasta el límite Sur de un solar yermo, en este punto tomamos rumbo Oeste en el que cruzamos la calle para bordear la vivienda de Severino Castillo, en este punto tomamos rumbo Norte, pasando por el fondo de la vivienda de Pedro León Carrión y limite de la ANAP y los fondos de las

viviendas que dan frente a la calle 3ra hasta el fondo de la vivienda de Belquis Mustelier Fernández, en este punto tomamos rumbo Oeste por los fondos de viviendas que dan frente a la calle 2da de Nueva Esperanza hasta el fondo de la vivienda de Gerardo Fernández, en este punto tomamos con rumbo Sur por el límite de la ANAP pasando por los fondos de las viviendas de José Vega, Camilo Santana, continuando con el mismo rumbo por los fondos de viviendas que dan frente al camino del Mijial hasta el fondo de la vivienda de Inalvis Lescay, en este punto tomamos rumbo Este por los fondos de las viviendas hasta el límite Este de la vivienda de Manuel Peña, en este punto tomamos rumbo Sur hasta su final para tomar rumbo Suroeste pasando por el fondo de la vivienda de Felipe Núñez en el que bordeamos la vivienda de Antonio Roldán en este punto tomamos con rumbo Oeste hasta el fondo de la vivienda de Víctor Veranes en este punto tomamos rumbo Suroeste hasta el fondo de la vivienda de Julio Cala (caserío nuevo) en este punto tomamos rumbo Este hasta el límite de la vivienda de Romarico Álvarez. En este punto tomamos rumbo Sur, pasando por los fondos de las viviendas que dan frente a la calle hasta el límite Sur de la vivienda de William Arencibia en este punto tomamos con rumbo Este por límite de las áreas de la UBPC café hasta cruzar el camino de El Mijial, en este punto tomamos rumbo Sur por su borde Este hasta el límite Norte área de instrucción MTT y la vivienda de Guillermo Domínguez, en este punto tomamos rumbo noroeste hasta el límite Noroeste de la vivienda de Alejandrina Delis y áreas de caña de Salvador Rosales. En este punto tomamos rumbo Noreste por los fondos de viviendas que dan frente a la calle 3ra hasta el límite Oeste de la vivienda de Andrés Ramos, continuando con el mismo rumbo por límite Oeste de áreas de caña prevista en el proyecto de desarrollo hasta su límite Norte. En este punto tomamos rumbo Este hasta el límite Oeste de la vivienda de Felipe Fernández. En este punto tomamos rumbo norte hasta su límite Norte. En este punto tomando con rumbo este hasta el camino del Mijial. En este punto tomamos con rumbo Norte hasta el límite perimetral de la panificadora. En este punto tomamos rumbo Oeste pasando por los límites del taller Empresa Eléctrica, Agrupación de la Vivienda hasta el fondo de la vivienda de Yoel Ramírez, en este punto tomamos por su límite Oeste rumbo Norte hasta el final del límite Oeste de la vivienda de Víctor La Montaña y camino de la antigua línea Férrea. En este punto tomamos rumbo Noroeste hasta cruzar la carretera Santiago – Guantánamo. En este punto tomamos por su borde Norte rumbo Oeste hasta la entrada de la vivienda de Mirtha Caridad Perdomo Vinent, en este punto tomamos rumbo Norte por su límite Oeste

hasta llegar a su límite Norte. En este punto tomamos rumbo Este por los fondos de las viviendas que van bordeando la viviendas de Ana Gloria García, Xiomara Bueno, Consultorio Médico de la Familia y demás fondos de viviendas hasta el fondo de la vivienda de Israel Mustelier. En este punto tomamos rumbo Norte por los demás fondos de viviendas hasta el límite Norte de la vivienda de Mirtha Martínez. En este punto tomamos rumbo Este para bordear la vivienda de Brígida Torres, En este punto tomamos rumbo Sureste por los demás fondos de viviendas que dan frente a la calle Alto de la Esperanza hasta el fondo de la vivienda de Ciro Negret. En este punto tomamos rumbo Noreste hasta el límite Norte de la vivienda de Norma Tejeda Luna. En este punto tomamos rumbo Sureste hasta el límite Sureste de la vivienda de José Nariño Hechavarría, en este punto tomamos rumbo Suroeste por los fondos de vivienda que dan frente al callejón Alto de La Esperanza hasta el fondo de la vivienda de Julia Carrasco Pascaux y la carretera La Santiago – Guantánamo. En este punto tomamos rumbo Sureste hasta el límite Oeste de la vivienda de Sergio Guevara Medina En este punto tomamos rumbo Este por los demás fondos de viviendas que dan frente a la calle avenida Martí Oeste hasta el fondo de la vivienda de Carmen Ferrer en este punto tomamos rumbo Norte por el límite Este de la vivienda de Ciro Negret hasta el límite Norte de la vivienda de Rafael Mayet la bordeamos y tomamos rumbo Sur por los fondos de viviendas que dan frente al callejón de los Mustelier hasta el fondo de la vivienda Francisco Casero, en este punto tomamos rumbos Noreste y Norte por los fondos de las viviendas que dan frente a la calle Argimiro Herrera hasta el límite Norte de la vivienda de Maritza Lescay y limite de áreas agrícolas, en este punto tomamos rumbo Este atravesando la calle Argimiro Herrera y tomar el límite de la vivienda de Margarita Giménez hasta su límite Este, en este punto tomamos rumbo Sur por los fondos de viviendas que dando frente a la calle Argimiro Herrera hasta el fondo de a vivienda de Basilio Agramonte, en este punto tomamos rumbo Este hasta bordear la vivienda de Norge Hernández, Esperanza Romero, en este punto tomamos rumbo Suroeste por los fondos de las viviendas que dan frente a la calle Argimiro Herrera hasta el fondo de la vivienda de Francisco Beltrán, en este punto tomamos rumbo Este por los fondos de las viviendas que dan frente a la calle Avenida Martí Oeste hasta el fondo de la vivienda de Abigail Acosta, en este punto tomamos rumbo Norte por los fondos de viviendas de José A. Medina , Estelvina Medina, en este punto tomamos rumbo Sur hasta el fondo de la vivienda de Aleida Manforrol en este punto tomamos rumbo Noreste por los fondos de las viviendas que dan frente a la calle la Cancha

hasta el fondo de la vivienda de Evangelina Hurtado en este punto tomamos rumbo Norte por los fondos de vivienda que dan frente a la calle José Joaquín de Cárdenas hasta el fondo de la vivienda de Josefa Aroche García, en este punto tomamos rumbo Oeste para bordear la vivienda de José A. F Domínguez y tomar rumbo Este y Noreste por los fondos de viviendas que dan frente a la calle José Joaquín de Cárdenas hasta el límite Norte de la vivienda de Maira García Tamayo. En este punto tomamos rumbo Este para cruzar la calle y tomar límite Norte de la vivienda de Vilma Enrique y limite del autoconsumo de Educación hasta la cañada de Telecorreo. En este punto tomamos rumbos Norte y Noreste hasta pasar por el fondo de la vivienda de Dulce Mayet hasta su límite Norte, en este punto tomamos rumbo Noreste por el limite del polígono de la MTT del Estado Mayor y la calle hasta salir hasta el límite Oeste de la finca particular de Toño, en este punto tomamos rumbo Norte hasta el trazado de la Autopista Nacional, en este punto tomamos por su faja de protección con rumbo Este hasta interceptar con la carretera al Manguito (punto de partida).

Sección segunda. **Caracterización general del asentamiento.**

El asentamiento La Maya constituye la cabecera principal del municipio Songo – La Maya, perteneciente a la provincia Santiago de Cuba. Está ubicado a 974 Km de la capital del país y a 30 km de la ciudad capital de la provincia Posee una extensión territorial de 375.77há. Limita por el Norte con el consejo popular El Manguito, por el Sur con las zonas rurales de los consejos populares Maya Este y Maya Oeste, al Este y Oeste con zonas rurales de los consejos populares del mismo nombre (Ver plano No.1, capítuloV). El territorio donde se encuentra enclavado el asentamiento abarca tres consejos populares: Maya Centro, Maya Este y Maya Oeste, de los dos últimos solamente abarca la parte urbana. Se caracteriza por una topografía abrupta con fuertes umbrales físicos y pendientes no permisibles para la construcción, restringiendo sus posibilidades de crecimiento interno y en ocasiones el externo, cuenta con 7.70 ha de accidentes geográficos. Se encuentra limitado por la escasez de áreas libres.

La forma física del asentamiento es lineal y extendida, con una longitud entre los extremos de 4Km. Predominan las siguientes tipologías: urbanística IV, arquitectónica VI y constructiva III y IV. Su población total es de 23 341 habitantes y cuenta con 7 459 viviendas, su índice de habitabilidad es de 3,1 hab/viv, su base económica fundamental es la agrícola.

Sección tercera. **Zonas de regulación**

El asentamiento está compuesto por siete zonas objeto de regulación que se muestran en la siguiente tabla. (La representación gráfica se incluye en el Plano#3 del capítulo 6)

Tabla 1. Zonas de Regulación.

Zonas	**Área Total(ha)**	**%**
Centro histórico	11.62	3,09
Residencial intermedio	178.344	47,46
Residencial periférico	143.154	38,1
Residencial precario	1.956	0,52
Residencial edificios multifamiliares	3.077	0,81
Residencial nuevo desarrollo	36.21	9,63
Espacios públicos	1.373	0,36
Total	**375.77**	**100**

Vale destacar que no contamos con zonas de producción, puesto que las pocas instalaciones productivas que existen no se encuentran agrupadas, sino que están esparcidas dentro de las zonas residenciales, lo mismo sucede con las grandes instalaciones.

(La descripción de las zonas anteriormente listadas aparece en la *sección segunda* del *capítulo 4*)

Capítulo 2: Caracterización de las Regulaciones

Sección Primera: Regulaciones Urbanísticas

Las Regulaciones para el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo son el conjunto de disposiciones jurídico- administrativas de carácter territorial, urbano y arquitectónico, cuyos fines fundamentales son los de orientar las acciones constructivas donde intervienen las personas naturales como jurídicas para preservar la imagen urbana que caracteriza a nuestros pueblos y ciudades.

Objetivos de las Regulaciones Urbanísticas:

- Materializar el uso y destino del suelo de acuerdo a lo establecido en el Plan General de Ordenamiento Urbano.
- Orientar la acción constructiva correspondiente, tanto la originada por el proceso inversionista de los organismos y entidades, como la que se realiza por esfuerzo propio de la población.
- Exigir, a través de la microlocalización de inversiones, las licencias de obra y autorizaciones, la observancia de las restricciones y el cumplimiento de las regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas y otras del fondo inmobiliario existente, así como propiciarlos en el nuevo.
- Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medioambientales del núcleo urbano en el ámbito conceptual, físico y espacial.
- Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido, tanto por su composición como por su contenido y alcance.

Las presentes Regulaciones derogan las realizadas en el período 2009-2014, la actualización de la misma se realiza por las Determinaciones del Plan General de Ordenamiento Urbano, con un tiempo de vigencia de 5 años.

Sección Segunda: Premisas Conceptuales

Con el perfeccionamiento de las regulaciones se pretende dar solución a los problemas del urbanismo contemporáneo, sensibilizándose con las particularidades de cada zona. En concreto se debe ajustar a los cambios de la actualidad. En la zonificación resultante que aparece reflejada en el plano regulador, se plantean **7 zonas** a regular, primero la función **residencial,** en cada uno de los barrios de la ciudad, para ello este trabajo se enfoca hacia las premisas conceptuales siguientes:

- Priorizar en el proceso inversionista los recursos para la conservación, rehabilitación y reposición del fondo edificado existente.
- Potenciar las urbanizaciones y desarrollar las nuevas áreas para lograr la calidad y confort del hábitat**.**

- Garantizar la construcción y mantenimiento del sistema de las redes de infraestructura técnica.
- Dotar y respetar las áreas propuestas para el equipamiento de servicios y espacios públicos que permitan complementar la actividad del hábitat.
- Contribuir al desarrollo de una cultura urbanística para frenar las indisciplinas y propiciar una imagen renovadora e integrada al contexto.
- Ampliar con efectividad el programa de autoabastecimiento alimentario interno, apoyándose en la agricultura urbana y suburbana.
- Potenciar las actividades recreativas y culturales en parques, plazas y demás espacios públicos del núcleo urbano.
- Rescatar y crear nuevos sitios de hospedaje (moteles y hostales).
- Rescatar los valores estético-formales y funcionales de los espacios públicos.
- Desarrollar un plan de restauración y conservación de los inmuebles de valor patrimonial, para lograr un fortalecimiento de la identidad local.
- Reparar la vialidad interna, priorizando las calles principales.

Se constituyen códigos y regulaciones de carácter y aplicación específica para las diferentes zonas en las que se fracciona la ciudad.

Sección tercera: Regulaciones Generales de Intervención Urbana

Las regulaciones generales se desarrollan en el capítulo III, teniendo como temas principales el medio ambiente, patrimonio, uso del suelo, estructura urbana, espacios públicos y áreas verdes, infraestructura técnica, imagen urbano-arquitectónica, aspectos técnicos constructivos, mobiliario urbano; cada uno de estos temas serán aplicados en todas las zonas objetos de regulación.

Sección cuarta: Regulaciones Específicas de Intervención Urbana.

Estas regulaciones se establecen en el Capítulo IV y son específicas para las 7 zonas de regulaciones definidas en el municipio.

Sección Quinta: Regulaciones de Procedimiento.

Se establecen en el Capítulo V las disposiciones que encauzan oficialmente las gestiones para la obtención de las aprobaciones correspondientes a los usos de suelo, áreas verdes, espacios públicos y las acciones constructivas en general de las edificaciones, redes técnicas, red vial y el contexto urbano específico. Estos procedimientos indican los trámites a realizar, los organismos a los cuales dirigirse y la documentación requerida según el caso.

Sección Sexta: Tablas y Normas.

En el capítulo 6 se anexa la documentación gráfica, que sirve de complemento, así como de referencia técnica y legal a estas regulaciones.

Sección Séptima: Glosario de Términos

En el capítulo 7 se expone el Glosario de términos empleados.

Al final del trabajo se incorporan las bibliografías y anexos.

Capítulo 3: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Sección primera. **Medio ambiente.**

Artículo 1: Ninguna persona natural o jurídica podrá ejecutar una obra que atente contra el medio ambiente, sin antes prever soluciones que contrarresten las posibles afectaciones.

Artículo 2: No se permite la circulación del transporte público sin el adecuado tratamiento técnico que requiere, que le permita disminuir la difusión de gases tóxicos al medioambiente.NC 93-02-214/86. “Atmosfera. Expulsiones de sustancias nocivas por automóviles, Tractores y Maquinas autopropulsadas agrícola y de la construcción”

Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos.

Artículo 3: No se permite la tala de la vegetación en los márgenes de arroyos o cañadas.

Artículo 4: No se permite arrojar desechos sólidos o líquidos contaminantes, a arroyos o cañadas.

Artículo 5: No se permite la ubicación de instalaciones, facilidades temporales y redes infraestructurales con carácter permanente en las márgenes de arroyos o cañadas.

Artículo 6. Se prohíbe la construcción de instalaciones permanentes en las áreas de inundación y mal drenaje de arroyos.

Artículo 7: Se prohíbe la nueva construcción en áreas que estén por debajo de la cota de inundación arroyos.

Artículo 8: Se prohíbe el pastoreo de animales en zonas aledañas a objetos hídricos.

Artículo 9: Se prohíbe la realización de fogatas, excavaciones, movimientos de tierra y cualquier otra que pueda destruir total o parcialmente la cubierta vegetal de los márgenes de arroyos.

Organización de los territorios en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas.

Artículo 10: .Es obligación de todas las personas naturales y jurídicas, la protección y conservación de las aguas superficiales y subterráneas.

Artículo 11: Las instituciones competentes, tienen la obligación de asegurar las condiciones de calidad y cantidad de agua para consumo humano, los cursos de agua deben ser objeto de tratamiento adecuado.

Artículo 12: En las zonas de almacenamiento de agua potable, se tomarán las medidas correspondientes, para asegurar que no exista vertimiento de sustancias nocivas.

Artículo 13: Las aguas residuales de la actividad económica y social, antes de ser vertidas al medio, tienen que recibir el tratamiento correspondiente para que no contaminen los cuerpos de agua existentes.

Organización de los territorios que garanticen la protección del aire en los asentamientos humanos.

Artículo 14: Se prohíbe la quema de desechos sólidos fuera de las áreas diseñadas para este fin.

Artículo 15: Todas las instalaciones industriales o de servicios, que producto de su actividad, emanen polvo, humo o gases a la atmósfera, deberán llevar los dispositivos correspondientes, en aras de dar tratamiento previo a estas sustancias antes de ser desprendidas a la atmósfera y también se sembrará árboles en los límites de dichas instalaciones en aras de atenuar la contaminación.

Artículo 16: Las áreas diseñadas para la quema de residuos sólidos se ubicarán a una distancia, no menor de 500 metros de las zonas de vivienda, siempre y cuando la dirección del viento predominante no afecte la zona residencial; entre estas zonas y las viviendas se sembrará una franja de árboles, en aras de disminuir los efectos nocivos al medio ambiente y a la salud humana.

Artículo 17: Se aprovecharán todas las áreas del asentamiento, en las que exista la posibilidad de arborizar, en aras de atenuar los efectos nocivos que pudieran provocar al medio ambiente y a la salud humana, las sustancias (humo, gases, polvo etc.) que producto de la actividad social, se emanan a la atmósfera.

Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización (NC 93-04-102/87).

Artículo 18: En las áreas dedicadas a la agricultura urbana se tomarán medidas que garanticen la conservación y protección del suelo; entre dichas medidas se encuentran las siguientes:

Aplicación de materia orgánica y humus de lombriz, empleo de barreras vivas y muertas, recogidas de obstáculos, drenaje simple, siembra de contorno y contra la pendiente, siembra de coberturas vivas, mantenimiento de medidas anti-erosivas, tranques, incorporación de abonos verdes, rotación de cultivos, aplicación de biofertilizantes etc.

Artículo 19: En la construcción y reconstrucción de obras lineales (conductoras magistrales y sus ramales, carreteras, terraplenes, canales de drenajes, edificaciones permanentes y alojamientos temporales) serán restauradas las franjas donde se ubican, así como las áreas de préstamo. (NC-30-1999)

Artículo 20: Para la restauración de las tierras alteradas por las construcciones de obras lineales, las instituciones implicadas deben seguir los pasos definidos en la NC-30-1999. (Norma Cubana sobre calidad del suelo. Tierras alteradas. Requisitos generales para la restauración)

Artículo 21: Todas las instituciones competentes realizarán prácticas de conservación y rehabilitación de acuerdo con las características de los suelos y sus usos actuales y perspectivos.

La normativa sobre cementerios (NC 93-01-85) y vertederos (NC 93-05,06).

Artículo 22: El área estipulada para la construcción de un cementerio vendrá prevista por el PGOU, pero nunca se localizará a una distancia menor de 300.0m del perímetro urbano perspectivo, contará con una está faja de protección, con una zona arbolada de 100 m de ancho como mínimo. (NC 93-01-85 sobre cementerios.

Artículo 23: Se localizará en una zona donde no exista riesgo de contaminación de las fuentes de abasto de agua cercanas, así como de las tuberías de conducción y distribución.

Artículo 24: El terreno debe ser de buen drenaje y permitirá una buena circulación del oxígeno atmosférico.

Artículo 25: El manto freático se encontrará a una profundidad mínima de 1.5m, del fondo de las bóvedas.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 26: En los parques y áreas verdes existentes se prohíben los cambios de uso y la modificación o alteración de sus funciones, cualquier modificación tendrá que contar con la autorización de las autoridades competentes.

Artículo 27: En los frentes de fachadas principales se desarrollarán jardines.

Artículo 28: Se prohíbe la siembra de viandas y hortalizas en las áreas de jardín.

Artículo 29: Se permitirá en el medio urbano la introducción de plantas de la flora del país, tales como plantas autóctonas y endémicas, frutales tradicionales y de valor cultural, así como plantas amenazadas y en peligro de extinción.

Artículo 30: No se permite el uso de plantas espinosas, en parterres ni jardines públicos, por el grado de peligrosidad que representan.

Artículo 31: Se permitirá afectar parte del área del jardín para la ubicación de cisternas, y escalera, solo cuando objetivamente no exista otra solución y siempre que con ello no interrumpan la circulación y las visuales laterales establecidas por la línea de fachada

Artículo 32: En las nuevas urbanizaciones, todas las construcciones tendrán una franja de jardín con una profundidad de 1.50 metros como mínimo, pudiéndose incrementar hasta 3.00 m en edificios multifamiliares.

Artículo 33: Se prohíbe la ubicación de kioscos, carpas, mostradores, catres, mesas, carritos, u otros elementos con carácter comercial, en áreas, cuyo uso actual y futuro, cumple con la función de jardines o áreas verdes.

Artículo 34: No se permite la construcción y emplazamiento de parqueos, así como los estacionamientos de vehículos automotores en las áreas verdes, jardines de las edificaciones y parterres de las vías.

Infraestructura

Artículo 35: No se admite la localización y/o construcción de edificaciones en zonas donde no se puedan brindar los servicios infraestructurales o dar soluciones particulares.

Artículo 36: No se admite la conducción de aguas negras residuales, por medio de zanjas o canales a cielo abierto.

Artículo 37: Se prohíbe la obstaculización del libre curso de las aguas que fluyen por las obras viales o sus cuentas, o alterar el drenaje normal de las vías mediante zanjas, diques, levantamientos de terreno o por la utilización de cualquier otro medio que se oponga al libre flujo de las aguas que corren hacia terrenos más bajos.

Artículo 38: No se admiten cúmulos de residuos sólidos en aceras, vías o cunetas.

Artículo 39: Los residuos líquidos generados en las viviendas, centros de servicios o cualquier otro tipo de instalación, no pueden verter a las calles, sino que deben estar conectados a soluciones estatales o particulares (lagunas de oxidación, tanques sépticos, fosas o letrinas)

Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 40: Para reducir los efectos nocivos sobre el medio ambiente, se incentivará el reciclaje de materiales, por lo que en cada zona tributaria, se crearán centros de almacenamiento de materiales, como papel, vidrio, metal, plásticos y otros, que luego serán trasportado a los centros de reciclajes.

Prevención del delito mediante el diseño ambiental que permita revitalizar los espacios públicos.

Artículo 41: Se adecuará la aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción del delito, cuyos mayores aportes son:

a) Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.

b) Adecuada iluminación pública, común o compartida, además de la privada en los elementos de fachada.

c) Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.

Edificaciones sustentables:

- Elementos arquitectónicos

Artículo 42: Se usarán preferentemente elementos arquitectónicos tales como: voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales entre otros, los que disminuirán la radiación solar y el deslumbramiento sobre los espacios habitables en función de la orientación de la fachada.

- Ventilación cruzada

Artículo 43: Las edificaciones nuevas tendrán en cada espacio habitable, una o más ventanas operables, con una superficie mínima por habitación 1.40m^2por habitación, para permitir la ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial, también poseerán jardines, pasillos perimetrales, patios,

- Energías alternativas

Artículo 44: Se fomentará el uso de energías alternativas en centros de servicios (cocinas eficientes, biogás, energía solar etc.)

- Diseño de microclimas.

Artículo 45: Se tendrá en cuenta para el diseño y construcción de una obra, una variación de la temperatura térmica, es decir un incremento y disminución promedio a la temperatura media.

Huertos y agricultura urbana.

Artículo 46: El terreno dedicado a la Agricultura Urbana quedará correctamente delimitado, a partir de un uso óptimo y eficiente de sus espacios internos.

Artículo 47: De acuerdo con su proximidad a vías periféricas de circulación vehicular, se tomarán medidas en cuanto a distancias y medios de protección, en aras de evitar la posible contaminación de los productos con contaminantes atmosféricos.

Artículo 48: La relación con el exterior quedará claramente indicada y resuelta, favoreciendo el ingreso de las personas y prestando atención a las facilidades necesarias para la comercialización de los productos.

Artículo 49: El control físico se logrará sin necesidad de bloquear las visuales sobre las zonas de cultivo o producción, como complemento de las barreras físicas, se emplearán plantas herbáceas para el control de vectores o plantas herbáceas trepadoras y productoras de frutos.

Sección segunda. **Protección y Preservación Patrimonial.**

Artículo 50: Las Regulaciones para la protección y preservación de una zona o ciudad se someten a leyes y resoluciones, establecidas principalmente con el objetivo de conservar nuestro patrimonio. La preservación de los mismos está amparada por la Ley No. 2 de Monumentos Nacionales y Locales, según la Resolución No.154 emitida por el Ministerio de Cultura[1].

Artículo 51: Las zonas declaradas con valores históricos, arquitectónicos y ambientales, deben mantener una imagen urbana tradicional, respetando los valores que la caracterizan.

Clasificación de las edificaciones con Grados de Protección II y III

Artículo 52: Se cumplirá con las instrucciones de protección patrimonial establecidas para las edificaciones que aparecen registradas como monumentos locales con Grados de Protección II y III.

Conjuntos Sujetos a Protección

Artículo 53: En el caso de nuestra ciudad, existen inmuebles que poseen valor histórico, ambiental y arquitectónico, la mayoría de los mismos están ubicados en el centro histórico**.** (Ver anexo#1). (La representación gráfica se muestra en el plano #4, capítulo 6)

[1] Fuente: Regulaciones Urbanas Guantánamo.2014

Frente de calles de alto valor y Centros de Servicios.

Artículo 54: No se permiten acciones constructivas, en edificaciones con valores históricos, ambientales y arquitectónicos, sin antes haber sido consultado a la Comisión de Historia y Monumento.

Artículo 55: Se preservará la estructura de las viviendas y centros de servicios identificados como patrimonio.

Artículo 56: Se admite el cierre de portales para las viviendas solamente con elementos de cristalería.

Artículo 57: Se prohíbe la modificación estructural de las fachadas.

Artículo 58: No se permite abrir vanos en la fachada de los inmuebles.

Artículo 59: Se permite realizar modificaciones o adaptaciones controladas en las edificaciones clasificadas como Grado de Protección II, siempre que se conserven sus valores; estas podrán ser sometidas a intervenciones de restauración de tipo parcial de fachadas, de mantenimiento y conservación, quedando sujetas estas obras a la aprobación de las instituciones competentes.

Artículo 60: Se permite cerrar con rejas las puertas y las ventanas, utilizando cabillas lisas.

Artículo 61: Las edificaciones con Grado de Protección II podrán destinarse al desarrollo de servicios e instalaciones de nivel de ciudad.

Artículo 62: No se permite la colocación de kioscos, catres u otros objetos con fines comerciales, que deslustren la imagen urbana.

***Sección tercera* .Usos de suelo**

Artículo 63: Se mantendrá como uso preferente el residencial, considerando los servicios básicos esenciales. Serán incompatibles las industrias y otras producciones.

Artículo 64: Se considera como uso compatible otros servicios de niveles superiores intermedio a los básicos con un previo análisis.

Artículo 65: Se permite la función de alojamiento de forma puntual o por el cambio de uso en las edificaciones.

Artículo 66: No se admite la localización de actividades que provoquen una intensa circulación de tráfico pesado o de carga.

Artículo 67: Para las actividades de ferias y carnavales, la ubicación de kioscos es con carácter temporal y con estructuras desmontables para su fácil desactivación, debiéndose cuidar que no se afecta el pavimento, ni las áreas verdes. En caso que se decida su ubicación definitiva, dichos establecimientos deberán adecuarse a las funciones y tipología urbanística de la zona y ser aprobados por la DPPF.

Artículo 68: Se permite la cesión o cambios de uso de áreas y locales entre organismos.

Artículo 69: En el caso de nuevas construcciones en avenidas y calles de primer orden o arterias principales y menores, para balancear los usos y fortalecer los centros de barrios, se permite en la primera planta usos de carácter administrativo, comercial, gastronómico, deportivo y recreativo, incluyendo el cultural.

Artículo 70: Se prohíbe la utilización de los espacios públicos y áreas verdes con otros fines que no sean estos.

Artículo 71: Se prohíbe el cambio de uso de locales comerciales, de servicios y otros para convertirlos en viviendas, fundamentalmente en plantas bajas, salvo excepción debidamente justificada según la zona de que se trate, prohibiéndose siempre en vías de primer orden o principales.

Artículo 72: Se prohíbe la ubicación de actividades de producción y agropecuarias que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras incompatibles por su naturaleza, en todas las zonas centrales e intermedias.

Artículo 73: En las zonas que así lo permitan por sus dimensiones y características, se incentivará el estacionamiento o parqueo paralelo a lo largo de las calles, ya que esto aumenta la actividad peatonal entre la vivienda y el vehículo, incrementando a su vez la seguridad del espacio público al mitigar la velocidad del tráfico vehicular.

Artículo 74: El uso dedicado a funciones especiales y específicas será restringido en todos los casos y la decisión de su ubicación estará acorde a las condiciones específicas de cada zona o sector tipológico en los territorios.

Artículo 75: Se permite con carácter provisional, construir casetas de madera u otros materiales, para ser usados como depósito de útiles u otros menesteres auxiliares de las obras, durante el tiempo de su ejecución y previo a la concesión de la Licencia que la ampare. El emplazamiento de estas casetas, tendrá que ser dentro del área de terreno de propiedad particular donde se verifique la construcción y nunca en la vía pública, acera, césped, ni pavimento, existiendo la obligación de ser demolido o retirado, una vez terminadas las obras a las que prestó su servicio.

Artículo 76: Queda prohibido el uso de materiales no duraderos, en cualquiera de los tipos de acciones constructivas, por no garantizar seguridad, durabilidad y buen aspecto estético.

Artículo 77: El desarrollo del Trabajo por Cuenta Propia (TPCP) debe ser tratado por los especialistas de la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física mediante los trabajos realizados con este fin, y los mismos deben adecuarse a las características y tipología urbanística de la zona.

Artículo 78: No se permite la ampliación o construcción de nuevas viviendas para el desarrollo del trabajo por cuenta propia.

Artículo 79: No se permite el desarrollo de actividades del trabajo por cuenta propia en portales de viviendas ubicadas en las arterias principales, el mismo tiene que realizarse dentro de la vivienda.

Sección cuarta. **Estructura urbana**

Sobre la estructura de la manzana

Artículo 80: Se respetará en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana, según lo establecido en el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.

Artículo 81: Se utilizarán tipologías de manzanas de dimensiones y formas variables en dependencia del proyecto urbano realizado, aprovecharán y se adaptarán a los accidentes geográficos y otras condiciones existentes.

Artículo 82: Será posible unir o combinar parcelas, sin modificar la estructura urbana de la zona, si los estudios urbanos así lo permiten.

Artículo 83: El retranqueo será acorde con lo regulado en cada caso y en dependencia de la zona, según la tipología arquitectónica o urbanística definida por el plan.

Artículo 84: Al construir o ampliarse en el interior de una manzana se preverá una servidumbre de paso o acceso independiente, con un ancho mínimo de 0.75m, debiendo constar ante notario la aprobación y/o acuerdo entre propietarios.

Artículo 85: Las manzanas se determinarán por la prolongación de las vías existentes o en correspondencia con las determinaciones del Plan Parcial.

Sobre la disposición de la edificación en parcela

Artículo 86: Las edificaciones o viviendas ubicadas en parcelas de esquinas deben tener un apropiado diseño de las fachadas que colindan con ambas vías; además la vivienda tendrá portal principal hacia una sola vía.

Artículo 87: Las parcelas que quedan libres producto de derrumbes y/o demoliciones serán edificadas cumpliendo con los requerimientos expresados en estas regulaciones.

Artículo 88: El COS variará en correspondencia con el tamaño de la parcela, oscilando entre un 53% y 60%, en este no se incluirá el área ocupada por fosa y cisterna.

Artículo 89: Se cumplirá el régimen de parcelación previsto en el Plan de Ordenamiento Urbano para cada zona

Artículo 90: Las parcelas se ajustarán a las características de la trama actual, debiendo cumplir las regulaciones generales o específicas que se establezcan para la misma.

Artículo 91: Se mantendrá la estructura parcelaria existente.

Artículo 92: Las parcelaciones se adaptarán a la topografía del terreno.

Artículo 93: Todas las edificaciones cuyas cotas de rasante excedan los 0.20m de la rasante de la acera, deberán disponer de rampas además de escalones.

Artículo 94: En parcelas cuyo fondo coincida con los laterales de otras no se admite la ubicación de letrinas, siendo obligatorio, en caso de no existir alcantarillado, el uso de fosas.

Sobre la alineación de las edificaciones

Artículo 95: Se mantendrá la línea de fachada predominante, lo cual solo es válido para la planta baja.

Artículo 96: En las nuevas urbanizaciones donde no exista una línea de fachada heredada, esta se establecerá a 3m a partir del límite de propiedad de la parcela. (Ver, fotos y gráficos 4.3, capítulo 6)

Artículo 97: Se permiten salientes en laterales siempre que existan las dimensiones requeridas para los pasillos laterales.

Artículo 98: Solo se permite la ubicación libre en edificaciones civiles públicas que su función así lo requieran.

Artículo 99: En caso de ampliaciones o nuevas construcciones en planta alta, se tienen que mantener los elementos formales similares de la existente, en cuanto a: diseño y tipos de materiales, empleados en los niveles inferiores.

Artículo 100: En los pasillos laterales y de fondo, no se permite que el agua pluvial corra libremente desde la cubierta, ni su caída libre cuando produzca afectación a colindantes; la descarga será soterrada, mediante bajantes; debiendo aliviar hacia la cuneta o a la red de drenaje existente.

Artículo 101: Se pueden unir o combinar parcelas, sin modificar la estructura urbana de la zona, si los estudios urbanos así lo permiten.

Artículo102: Se debe respetar la franja de jardín existente o la propuesta en los proyectos.

Sobre pasillos

Artículo 103: En las parcelas libres dentro del área urbanizada, donde se construyan viviendas de una y dos plantas, se dejarán pasillos laterales con un ancho mínimo de0.75m, o se ajustarán al ancho promedio existente si este ancho fuera mayor.(Ver fotos y gráficos 4.5 , capítulo 6)

Artículo 104: En el caso de que los pasillos funcionen además de pasillos sanitarios como servidumbres de paso, la dimensión de estos no podrá ser inferior a 1m.

Artículo 105: Se prohíbe la ubicación en los pasillos laterales de elementos como lavaderos, vertederos, tanques de agua, soportes para tanques, escaleras, clóset u

otras construcciones que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas en los artículos anteriores.

Artículo 106: La ubicación de estos elementos será permitida, cuando la dimensión del pasillo lateral sea tal que, una vez ubicado o construido un elemento, quede libre desde el borde más saliente del mismo hasta el límite de propiedad, una franja mínima de pasillo libre, igual a la establecida en cada caso.

Artículo 107: En los casos en que por razones objetivas se requiera la ampliación de una vivienda sobre el área de patio eliminando éste, será obligatorio dejar un pasillo de fondo con un ancho mínimo de 0.75m, si solo funciona como pasillo sanitario y de 1m si constituye pasillo de tránsito.

Artículo 108: En los pasillos laterales y de fondo, no se permite que el agua pluvial corra libremente desde la cubierta, ni su caída libre cuando produzca afectación a colindantes; la descarga será soterrada, mediante bajantes; debiendo aliviar hacia la cuneta o a la red de drenaje existente.

Sobre infraestructura vial

Artículo 109: Se prohíbe en la zona de nuevo desarrollo la construcción de aceras con dimensiones menores de 1.00 m.

Artículo 110: El cierre de calles sólo puede autorizarse por autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física o de la Policía Nacional Revolucionaria.

Artículo 111: Queda prohibido construir pavimento en las calles, sin levantar el existente, verter desagües, hacer excavaciones, sótanos y todo trabajo superficial y subterráneo en las vías sin previo permiso de la Dirección Municipal de Comunales.

Artículo 112: Se prohíbe causar daños a las vías y aceras. Sólo se admiten acciones constructivas si se restituyen con materiales y resistencias similares, previa autorización de la Dirección Municipal de Comunales.

Artículo 113: Se prohíbe la apertura, ampliación o reedificación de una vía sin permiso de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 114: Se prohíbe la ocultación con el pavimento de los registro de redes subterráneas

Artículo 115: La separación mínima desde ejes de vías a edificaciones serán las siguientes.

-Autopista-100 m

-Vías de producción 20m

-Vías principales hasta 8.00m

Artículo 116: Las aceras en las zonas urbanizadas, tendrán como mínimo 0.75m.

Artículo 117: Las aceras en las zonas urbanizadas tienen estar libres de barreras arquitectónicas

Artículo 118: Las secciones de vías tienen que responder a los parámetros establecidos para cada zona de regulación.

Artículo 119: Las vías principales tendrán una faja de rodamiento de 6.0 metros de ancho, parterres y aceras de 1.0 m, como mínimo.

Sobre otras infraestructuras

Artículo 120: Se prohíben las conexiones sin autorización de la entidad competente a cualquier red técnica (acueducto, alcantarillado, drenaje, electricidad y comunicaciones), así como el vertimiento superficial y disposición final de residuales sin tratamiento previo.

Artículo 121: Todas las redes técnicas en áreas de desarrollo, serán soterradas si las condiciones lo permiten.

Artículo 122: Se prohíbe la construcción de letrinas, las existentes deben ser erradicadas y sustituidas por fosas mauras o tanque sépticos, hasta tanto se dé la solución definitiva a la evacuación y tratamiento final de los residuales.

Artículo123: Todas las aguas residuales provenientes de industrias deben tener tratamiento previo de descontaminación antes de ser vertidas.

Artículo 124: Se tendrán en cuenta la estructura urbana, la ubicación de las redes hidrosanitaria existentes y propuestas, proyectados por el Plan Parcial o proyectos de urbanización, antes de comenzar la parcelación y construcción de las viviendas.

Artículo 125: Los vertederos a cielo abierto tienen que estar ubicados a 1000m de la zona urbanizada y tener en cuenta el sentido predominante de los vientos.

Artículo 126: Se mantendrá una separación de 20.00m entre un tanque séptico y el área edificada.

Artículo 127: Las acometidas a viviendas serán individuales con su metro contador y diámetro de ½ pulgada

Artículo 128: Se establece una faja de protección de 200.00m para la laguna de estabilización, se tendrá en cuenta los vientos predominantes.

Artículo 129: Se establece para la conductora de agua, maestra principales y colectores principales de alcantarillado preservar una faja de protección de 10.00m ambos lados de la tubería.

Artículo 130: Se respetará la franja de seguridad establecida para las líneas eléctricas de acuerdo a su voltaje de transmisión, según está definido en el Decreto 36-78.

Artículo 131: La faja de protección del cable coaxial y de otras líneas soterradas será de 2.00 m a ambos lados de la línea medidos a partir de su eje.

Artículo 132: Se prohíben las conexiones clandestinas a cualquier red técnica (acueducto, alcantarillado, drenaje, electricidad y comunicaciones), así como el vertimiento superficial y disposición final de residuales sin tratamiento previo.

Sección quinta. **Morfología urbana**

Tipos y elementos de fachada

Cercas

Artículo 133: En las zonas urbanizadas donde exista elementos de cierre se debe continuar con la alineación existente, y dejar como mínimo un área libre de 0.50 a partir del borde interior de la acera o contén para la colocación de redes.

Artículo 134: Las cercas como elemento de cierre en los frentes de las parcelas y por los laterales hasta la segunda línea de fachada, solo podrán alcanzar una altura máxima de 1.20m, con muretes de bloques, ladrillos u otro material opaco con una altura máxima de 0.60m y el resto de la altura con materiales tales como verjas, mallas, balaustradas ornamental u otro material que permita transparencia. En los laterales, a partir de la segunda línea de fachada, la altura podrá ser de 1.50m hasta 1.80m. (Ver fotos y gráficos 5.1, capítulo 6)

Artículo 135: Las cercas en el fondo tendrán una altura hasta 2.10m, pudiendo emplearse materiales opacos o transparentes, tales como bloques, piedra, canto, ladrillo y malla eslabonada.

Artículo 136: En las parcelas de esquina, por el lateral hacia la vía, se mantendrá la altura y materiales del frente.

Artículo 137: Para la protección de instalaciones y áreas de servicio cuyo tiempo de permanencia previsto tenga determinada provisionalidad y requieran de cercas para protección, estas se diseñarán con elementos que sean desmontables, y su altura se ajustará a todo lo anteriormente regulado.

Artículo138: En ningún caso los cercados obstruirán la libre evacuación de las aguas pluviales o de elementos de urbanización como aceras, entre otros.

Artículo 139: La construcción de cercados utilizando setos vivos (plantas) podrá utilizarse en dependencia de las características y condiciones del lugar, debiendo cumplir los siguientes requisitos:

-Que garantice una masa continua y tupida de vegetación.

- Su ancho no excederá de 0.80m determinando su cara o lado exterior el límite del área a proteger y de propiedad.
- La altura máxima será de 1.20m aproximadamente sobre el nivel de la acera, lo cual se logrará mediante poda sistemática.
- El nivel de terreno en que se siembre deberá quedar 0.10m por debajo del nivel de la acera.

Artículo 140: La ubicación de los cercados, excepto cuando se preceptúa lo contrario, la hará el promovente respecto a su propiedad o derechos de límite de propiedad del área a proteger, según exprese el documento legal que acredite el área a demarcar.

Artículo 141: Se prohíbe la construcción de cercas que limiten con la vía pública hechas con materiales punzantes, cortantes u otros tipos, dañinos a personas, vehículos o animales domésticos.

Artículo 142: Para los cercados que requieran de una altura y otras características diferentes a las anteriormente previstas, como el caso de instalaciones infraestructurales, de apoyo, deportivas, industriales, recreativas, militar, y otras de carácter excepcional, se presentará la documentación técnico-legal establecida a la autoridad facultada para ser aprobada (Dirección Municipal de Planificación Física).

Artículo 143: En casos excepcionales solo se permitirán el empleo de materiales punzantes, cuando se coloquen a una altura superior a 2.10m, garantizando la transparencia e inclinándolos hacia el interior de la propiedad (en casos de cercados de almacenes, centros productivos, etc., cuyos cercados admiten alturas superiores por encontrarse en otras zonas de la ciudad).

Artículo 144: No se permite utilizar las cercas límites de propiedad y parcelas como pared de alguna edificación del vecino si no existe el mutuo acuerdo entre los

colindantes y de ser utilizada debe cumplir las ordenanzas de construcción en cuanto a vistas y luces hacia la propiedad contigua.

Artículo 145: De producirse alguna afectación con la colocación del cercado, el inversionista reparará los daños causados.

Artículo 146: La protección o cerca de azotea no se permitirá en los últimos niveles de las edificaciones. En el caso de los niveles intermedios se pueden colocar a manera de antepechos y su colocación dependerá de la parte que se desea cercar, cumpliendo las regulaciones que se establezcan en dependencia de la tipología arquitectónica del inmueble y de su entorno. Se hará:

a) a partir de la segunda línea de fachada
b) de protección a terrazas y portales
c) con antepecho de una altura máxima de 1.0m

Artículo 147: Se permite la colocación de rejas o mallas de acero en terrazas o portales siempre y cuando se realice de piso a techo

Artículo 148: Se permite la colocación de rejas o mallas de acero en terrazas o portales siempre y cuando se realice sobre un antepecho de hasta 0.40 m con elemento sólido.

Artículo 149: En aquellas instalaciones cuya actividad ofrezca visuales que deterioren el ornato y cuyo cercado exterior de nueva construcción o en buen estado de conservación sea del tipo transparente, dichas visuales podrán enmascararse con setos vivos que tendrá las mismas características anteriores, excepto la altura que podrá ser de 2.0 metros como máximo.

Artículo 150: Se prohíben la delimitación de parcelas con tapias de cartón, tablas y otros materiales de desechos.

Artículo 151: Los setos de enmascaramiento se sembrarán interiormente al cercado.

Puntales

Artículo 152: Se mantendrá el puntal exterior predominante, lo cual también es válido para portales, terrazas y garajes.

Artículo 153: En carport el puntal se admite hasta 2.10m como mínimo.

Vistas y Luces

Artículo 154: Para abrir ventanas de vistas rectas, construir balcones, escaleras, pasillos, galerías, etc., mirando a la heredad abierta o cerrada del vecino, se hará de forma tal que haya desde el lindero que las separa a la pared donde aquellas se abran, una separación mínima de 2.20m. En las vistas oblicuas, dicha distancia no puede ser menor de 0.85m.

Artículo 155: Si la distancia entre la pared donde se quieren abrir ventanas y la pared de la construcción vecina son menores de lo regulado en el artículo anterior, solo se permitirá abrir ventanas de luz.

Artículo 156: Se pueden abrir ventanas a menor distancia de la referida, siempre que la altura del antepecho se encuentre a 1.50m del nivel de piso (ventanas de luz), o siempre que se levante a su frente una pared de 2.00 m. de altura según proceda, que es suficiente para impedir que se registre la heredad del vecino.

Artículo 157: Las ventanas abiertas a los patinejos cumplirán con las disposiciones de las servidumbres de vistas y luces.

Aleros

Artículo 158: Se autoriza la construcción de aleros y cornisas con un ancho máximo de hasta 0.70m por el frente y 0.40m por los laterales, prohibiéndose la evacuación de las aguas sobre la propiedad colindante.

Jardines

Artículo 159: Se respetará con carácter obligatorio el área de jardín cuando este constituya un elemento característico de la urbanización existente, fijándose su profundidad de acuerdo a la dimensión predominante.

Artículo 160: Se permitirá afectar parte del área de jardín para la ubicación de cisternas, fosas, carport o escaleras, solo cuando objetivamente no exista otra solución y siempre que con ello no se interrumpan las visuales laterales establecidas por la línea de fachada.

Artículo 161: Cuando sea imprescindible construir fosas y cisternas en jardines, las mismas serán soterradas por debajo del nivel de terreno.

Artículo 162: En las nuevas urbanizaciones, todas las construcciones tendrán jardín, debiendo tener una profundidad de 3m como máximo, adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle en cuanto a la alineación y retranqueo. (Ver foto y gráfico 4.1, capítulo 6)

Artículo 163: No se permite el cercado del parterre.

Portales

Artículo 164: Es de carácter obligatorio la presencia de portales en aquellas zonas donde estos constituyan elementos predominantes, los que deben preservar las características y dimensiones de los de los existentes.

Artículo 165: Se prohíbe el cierre total o parcial de portales de uso público, ya sea en viviendas o cualquier otro tipo de instalación, así como la construcción de escaleras, muretes o barandas frontales o transversales o colocación de elementos permanentes que interrumpan la libre circulación por los mismos.

Artículo 166: Los cierres de portales, en los casos que estos constituyan un elemento característico, solo serán permitidos:

a) Totalmente, cuando se utilicen como elementos de cierre materiales transparentes.
b) En solo un 50% de su área cuando no se utilicen materiales transparentes.

Artículo 167: Si el portal no constituye un elemento característico se permite el cierre total o parcial de estos, ya sea con materiales transparentes o no.

Artículo 168: En zonas donde no exista franja de jardín y estén caracterizados por la presencia de franjas de portales continuos, aunque estos se encuentren delimitados individualmente por muretes o barandas, no se permitirá el cierre total o parcial de estos espacios.

Artículo 169: En las nuevas urbanizaciones para la construcción de viviendas aisladas, todas las construcciones tendrán portal o medio portal, en dependencia del diseño, teniendo estos una profundidad de 2m, manteniéndose de forma uniforme la profundidad seleccionada**.** (Ver foto y gráfico 4.2, capítulo 6)

Artículo 170: Las edificaciones cuyas fachadas que no sean la principal y tengan vistas hacia parques, espacios públicos o instalación de uso público deben tener un diseño apropiado para lograr una imagen agradable, o enmascarar con cercado apropiado.

Altura de las Construcciones

Artículo 171: Se permite la construcción en más de una planta, excepto en los barrios precarios a renovar y erradicar y en zonas a urbanizar a largo plazo donde existan viviendas aisladas dentro de su área, prohibiendo las ampliaciones y nuevas construcciones.

Artículo 172: La altura de las edificaciones, cuando sobrepasa la predominante en la manzana, estará sujeta su aprobación a la elaboración de un estudio de detalle del perfil urbano, que contemple todos los componentes de un estudio de planeamiento de este tipo, que determine las alturas máximas y mínimas en cada caso. En su defecto, debe realizarse un análisis urbano de la zona que avale tal decisión.

Medianería

Artículo 173: Se permite eliminar la medianería, tanto en el interior como exterior de la vivienda en sectores o áreas donde esta no constituya un elemento característico.

Artículo 174: En sectores o áreas caracterizados por la presencia de medianerías, esta podrá ser eliminada solo en el interior de la vivienda, separándose como mínimo 0.10 m por norma sísmica, manteniendo la medianería en la fachada principal.

Artículo 175: Se permite la contigüidad o medianería en los casos en que las dimensiones de las parcelas o características del lugar no permitan cumplimentar lo regulado en cuanto a pasillos y área ocupada por la construcción.

Áreas libres o equipamiento

Artículo 176: Los espacios públicos y áreas verdes, así como su equipamiento, serán tratados como conjunto, por zonas de proyecto, tanto en su concepción como en su mantenimiento y conservación.

Artículo 177: Las circulaciones peatonales, ya sean aceras, senderos, galerías, espacios públicos abiertos y otras soluciones, deben diseñarse con soluciones seguras y de accesibilidad a las personas con limitaciones físicas.

Artículo 178: Serán restringidas las construcciones en áreas de jardín, espacios abiertos, y otros espacios públicos, solamente las necesarias para dar servicio a las edificaciones.

Artículo 179: Debe fomentarse el arbolado como elemento primordial de las áreas verdes cumpliendo disímiles funciones, entre ellas purificación del aire, mejoramiento del microclima urbano, proyección de sombra, protección visual y función estética).

Artículo 180: A fin de propiciar la protección y preservación de todos los espacios públicos y áreas verdes existentes, se prohíben los cambios de uso y la modificación o alteración de las funciones públicas representativas, excepto por la localización eventual y temporal de elementos del mobiliario urbano y sólo cuando ello sea compatible.

Artículo 181: Las edificaciones a ubicar en las zonas de nuevo desarrollo respetarán los indicadores urbanísticos definidos.

Artículo 182: No se permitirán accesos de instalaciones a través de otras parcelas colindantes ya sean libres u ocupadas.

Artículo 183: Se prohíbe la ubicación de área de juegos infantiles sin protección cercana a las vías principales.

Artículo 184: Es obligatorio conservar las áreas verdes y los espacios públicos: parques, plazas, arboladas y tratamiento de áreas verdes, áreas verdes adyacentes a edificaciones, plazoletas, áreas verdes en parqueos e instalaciones deportivas al aire libre, áreas verdes en interior de las manzanas, así como zonas de uso específico.

Artículo 185: Se prohíbe la eliminación de las áreas verdes existentes y el corte indiscriminado de arbustivas, coberturas y césped.

Artículo 186: Se permite la incorporación o sustitución de la vegetación en los espacios libres destinados a estos fines, siempre que con ello se logre un mejoramiento estético y ambiental del entorno.

Artículo 187: Se promoverá el uso de vegetación en espacios públicos, que en la actualidad no cuenten con ellas, tomando en cuenta las funciones a desarrollar y la percepción espacial.

Artículo 188: Cualquier intervención del espacio libre debe contar con un proyecto urbanístico integral que, considere el tratamiento del espacio en sí mismo, la vegetación y el mobiliario urbano, los caminos peatonales, su pavimentación, así como las edificaciones que conforman su entorno.

Artículo 189: Se prohíbe la afectación a los espacios públicos existentes, tanto el sistema de plazas, parques infantiles, etc., como a todo el sistema verde.

Artículo 190: Se prohíbe la ubicación de transformadores eléctricos, equipos de climatización, postes, señalizaciones verticales, elementos del mobiliario urbano, entre otros que obstaculicen la circulación peatonal en las aceras y otros espacios públicos.

Artículo 191: En los parques y áreas verdes se prohíben los cambios de uso y la modificación y alteración de sus funciones. Se respetarán de igual manera los

parterres, sembrándolos con árboles ornamentales, de sombra, con raíces profundas de copa ancha y fáciles de podar, separados cada uno como máximo 6.00 m.

Artículo 192: Para las actividades de ferias y carnavales se permitirá la ubicación de kioscos con carácter temporal y estructuras desmontables.

Sótanos, marquesinas, balcones

Artículo 193: Se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos, siempre que no existan impedimentos por razones urbanísticas, de la defensa, o las condiciones del suelo y manto freático.

Artículo 194: No se realizarán construcciones sobre marquesinas, autorizándose solamente aquellos anuncios que se ajusten a las disposiciones vigentes, previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Sobre mobiliario urbano

Artículo 195: Cualquier elemento de mobiliario urbano que se instale dentro de los espacios libres de uso público, y en los itinerarios peatonales, se dispondrá de acuerdo con las condiciones de accesibilidad, respetando el espacio de paso libre mínimo, medido desde la línea de la edificación.

Artículo196: Aquellos elementos fijos o móviles, salientes de fachada, respetarán al menos el espacio de paso libre mínimo. No se considerará invasión del espacio de paso, los salientes de fachada igual o inferior a 0,08 metros o aquellos otros que siendo fijos no superen 0,20 metros, tengan una altura igual o superior a 1,00 metro y se prolonguen hasta la rasante.

Artículo 197: El mobiliario urbano se dispondrá alineado en el sentido del itinerario peatonal, y si se coloca en la acera, deberá instalarse en el lado de la calle, separado al menos 0,15 metros de su borde.

Artículo 198: En caso de actos, fiestas, eventos deportivos, etc. los organismos que las convoquen quedan obligados a retirar los adornos, telas, carteles, etc., dentro de las 24 horas siguientes a la terminación de los mismos.

Artículo 199: El rotulado y señalización de calles y plazas, se localizará en las intersecciones viales, de acuerdo con la tipología característica establecida y la numeración de edificaciones por placa adosada en fachadas.

Artículo 200: Los elementos del mobiliario urbano tales como: bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización, rotulación, apeaderos de ómnibus, parqueos de bicicletas, canastos de basura y otros, requerirán diseños apropiados a las características de cada una de las zonas de regulación.

Artículo 201: La colocación de elementos del mobiliario urbano, cuando tienen que ubicarse necesariamente en áreas de parterres, se aprobará siempre y cuando su afectación sea mínima. En todos los casos se debe efectuar un estudio de detalle urbanístico en la Dirección Municipal de Planificación Física para que su colocación no interfiera en la circulación peatonal, automotor y no constituya una barrera arquitectónica. En ambos casos, para ejecutar estos trabajos, tienen que estar debidamente autorizados, con toda la documentación técnico-legal aprobada por la autoridad competente.

Artículo 202: Los elementos del mobiliario urbano (luminarias, señales verticales y peatonales, cabinas telefónicas, numeración rotulado etc.) tendrán que ser objeto de un estudio específico que forme parte de la concepción e imagen general del proyecto urbanístico del sector.

Artículo 203: Se permite la colocación de bancos en espacios públicos que tengan las dimensiones necesarias para no interferir en la circulación peatonal.

Sobre los anuncios y carteles.

Artículo 204: Se considera anuncio todo rótulo o representación colocada al exterior de una vivienda o local con el fin de promover una actividad que se desarrolle en el mismo.

Artículo 205: Todo lo referido a la localización, emplazamiento, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos complementarios, sobre los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones, elementos de ambientación y ornamentación, en los espacios públicos y urbanos, se

regirá por las regulaciones emitidas por la Dirección Municipal de Planificación Física para cada una de las zonas de regulación.

Artículo 206: Los letreros o anuncios, cualquiera que sea la posición que ocupen, se ubicarán preferentemente paralelos a la pared, a la altura de los cerramientos en planta baja, bien asegurados y de modo que su resalto no pase de 0.15 metros.

Artículo 207: Los letreros o anuncios de instalaciones que la identifiquen se realizarán dentro de los límites de propiedad o delimitación de la parcela o lote.

Artículo 208: Para la fijación de afiches, carteles, póster de papel o cartón en las fachadas de viviendas o edificios, no podrá utilizarse pegamento que dañe la superficie de los mismos cuando estos requieran ser retirados.

Artículo 209: Podrán colocarse anuncios en las fachadas de los inmuebles, siempre que se respeten los valores arquitectónicos y artísticos del mismo, así como la imagen y visuales de su entorno. No podrán cubrirse vanos o detalles de la edificación, ni colocarse sobre carpintería, herrería, barandas o antepecho de balcones.

Artículo 210: Los anuncios tienen que reunir las condiciones de diseño y terminación acordes a los valores patrimoniales del territorio. La persona que solicita es responsable de su colocación y mantenimiento.

Artículo 211: Los anuncios pueden ser escritos en diferentes idiomas; sin dejar de utilizar el idioma español además de respetar las reglas ortográficas y gramaticales. Podrá utilizarse cualquier tipo de letra, siempre que sea legible, con las dimensiones, color y tonalidad adecuados.

Artículo 212: El anuncio o cartel será colocado en el acceso principal del establecimiento o vivienda.

Artículo 213: Se permite la colocación de anuncios singulares por su forma o diseño y que sean alusivos a la actividad o servicio que se propone, requiriendo en estos casos previos análisis por parte de especialistas de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 214: Se prohíbe la colocación de anuncios y carteles en el paso peatonal (aceras) y vehicular (la vía pública).

Artículo 215: Se permite la reproducción de anuncios antiguos, previa fundamentación histórica de la propuesta.

Sobre la colocación y dimensiones de los anuncios y carteles

Artículo 216: Los anuncios se colocarán de las siguientes formas:

1. Adosados a fachada (mediante soporte resistente, letras o elementos figurativos alusivos a la actividad):

a) En el primer nivel de la edificación y con un espesor máximo de 5 centímetros, medidos desde el nivel de la fachada. Cuando la edificación cuente con portal de uso público, el elemento anunciador se adosará a la segunda línea de fachada.

b) Se podrán desplegar en sentido horizontal o vertical, respetando las dimensiones siguientes:

- Entre 0.50-1.00 metros por su lado más largo, y entre 0.30-0.50 metros por su lado más corto.
- El borde inferior estará entre 1.50 y 2.20 metros sobre el nivel de acera o portal.

2. Perpendiculares a fachada:

a) En primera línea de fachada y en el primer nivel de la edificación, mostrando idéntico diseño por ambas caras. Se prohíbe su colocación en calles con franja de portal público.

b) Se podrán desplegar en sentido horizontal o vertical, respetando las dimensiones siguientes:

- Su borde inferior estará a una altura sobre el nivel de acera o portal de entre 2.20 y 3.00 metros.
- Las dimensiones del anuncio será de entre 0.80-0.90 metros por su lado más largo, y entre 0.20-0.30 metros por el más pequeño. En ningún caso podrá sobrepasar el ancho de la acera.

Sobre elementos lumínicos

Artículo 217: La colocación de elementos lumínicos debe cumplir los siguientes requerimientos:

:

a) Evitar el deslumbramiento o molestias por intensidad, intermitencia, haces luminosos, etc.

b) El horario de encendido estará comprendido entre el anochecer y el amanecer. En determinados casos podrá limitarse hasta la media noche.

a) Se permite la colocación de letreros y elementos figurativos de neón sobre muros o en soporte plano sobre muro, siempre que se cumplan las regulaciones establecidas *sobre anuncios* respecto a los letreros.

b) Se permite la colocación de elementos tradicionales como "caramelos de barbería".

Sobre la colocación de toldos.

Artículo 218: Los toldos solo se permitirán en las fachadas, podrán ser confeccionados de lona, materiales plásticos, metálicos, u otros, siempre que sean ligeros, pudiendo ser de diversas formas siempre que se integren armónicamente a la imagen urbana.

Artículo 219: Las escarpias y cordeles con que se sujetan los toldos que sean autorizados, quedarán por lo menos a la altura de 2.50 metros, y no pueden obstruir la circulación de los transeúntes.

Sobre los aspectos técnico - constructivos

Artículo 220: Las acciones constructivas que se permiten estarán en correspondencia con el régimen de uso propuesto:

a) Se admiten obras de conservación, mantenimiento, remodelación, reconstrucción, rehabilitación, reposición, restauración, reparación, reparación mayor y menor, reforma, demolición, ampliación y nueva construcción según régimen de uso de cada zona de regulación.

Artículo 221: Las acciones constructivas restringidas que estarán en correspondencia con el régimen de uso propuesto son:

b) La ampliación de viviendas particulares

c) La unificación y división de viviendas particulares

d) La construcción de instalaciones incompatibles (facilidades temporales) que alteren o perturben las funciones de la zona, que generen contaminación atmosférica, sónica, entre otras.

Artículo 222: Se autorizan las divisiones o unificaciones de viviendas y edificaciones, condicionada a:

a) Régimen de uso propuesto en plan de ordenamiento.
b) Estas no podrán provocar alteraciones estructurales o de fachada.
c) No necesiten acciones de ampliación o que sean aprobadas según normativas vigentes.

Artículo 223: No se permiten acciones constructivas en viviendas ubicadas en barrios precarios a erradicar.

Artículo 224: No se permiten acciones constructivas en viviendas ubicadas en barrios precarios a reordenar hasta tanto no se tenga el estudio (Plan Parcial).

Artículo 225: No se permiten acciones constructivas en viviendas ubicadas en zonas vulnerables o de riesgos.

Artículo 226: Se prohíbe la colocación de tanques de agua, antenas de televisión o soluciones constructivas improvisadas en balcones, terrazas u azoteas y otros lugares que sean visibles desde la vía pública.

Artículo 227: Se admite la colocación de rejas en fachadas, balcones y terrazas siempre que guarden un diseño adecuado al entorno donde se ubiquen.

Artículo 228: Se autoriza, para las edificaciones existentes, el cambio de carpintería siempre que la nueva a colocar cumpla los siguientes requisitos:

-Cubra el vano en toda su área.

-El diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación y al entorno al que se ubique.

-El diseño se ajuste a la función del local.

Sobre materiales de construcción

Artículo 229: No se establecen limitaciones en cuanto a materiales a emplear en la construcción de las viviendas, siempre que se construya con la calidad requerida y estos no constituyan materiales de desecho o de poca durabilidad tales como cartón, latas, madera de cajas y otros similares, salvo en algunos sectores donde se especifique la tipología constructiva a emplear.

Artículo 230: El empleo de la madera aserrada en paredes será autorizado solo cuando la localización de la vivienda se produzca en un contexto donde predominen las construcciones con este tipo de material.

Artículo 231: Queda prohibido en nuevas construcciones el empleo del guano como material de cubierta en todos los asentamientos concentrados urbanos y rurales.

Artículo 232: Para la conservación, remodelación y reconstrucción del fondo existente, se podrán utilizar los mismos materiales con que está ejecutada la vivienda.

Artículo 233: Se deberá incorporar al tratamiento de las fachadas, materiales preferentemente, de terminación integral, resistentes al interperismo, que permitan alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad. Asimismo en las edificaciones existentes se conservarán los elementos que las caracterizan e identifican, tales como aleros, rejas, balaustradas, decoraciones, entre otros.

División y unificación de viviendas

Artículo 234: Queda prohibida la unificación y división de viviendas en: edificios multifamiliares, edificaciones declaradas total o parcialmente inhabitables o con peligro de ser afectadas por el mal estado de las edificaciones colindantes y en edificaciones que tienen valores arquitectónicos de interés a preservar.

Artículo 235: La división o unificación de viviendas, en los casos que proceda solo será autorizada con carácter excepcional según lo establecido en la Ley general de la vivienda.

Artículo 236: No se autoriza el acceso a viviendas divididas o unificadas a través de accesos colindantes, salvo que se adquiera derecho legal para ello.

Artículo 237: En el caso de la unificación de viviendas, deberá garantizarse con carácter obligatorio la eliminación de los elementos que caracterizan la independencia de las viviendas, debiendo eliminarse los accesos separados, de forma tal que se logre un solo acceso principal desde el exterior.

Artículo 238: Para que una división sea aprobada será necesario que se logre la total independencia de cada una de las viviendas que resultaren de dicha división, garantizando que posean accesos separados y bien delimitados, servicios propios (baño, cocina, patio de servicio); independencia en las redes hidrosanitarias y eléctricas; así como claramente diferenciadas las áreas tributarias y comunes correspondientes a cada una, y que ambas cumplan las Regulaciones Urbanísticas de la zona. También deben estar bien definidos las áreas y elementos (fosas, cisternas, etc.) que resultaren comunes a las viviendas producto de esa división. Estos aspectos

deberán considerarse en las exigencias del proyecto o croquis y en las condicionales de la Licencia de Construcción, según sea el caso.

Artículo 239: La modificación de las fachadas por acción constructiva, ampliación, modificación, división o unificación de edificaciones debe estar aprobada por las entidades competentes.

Escaleras

Artículo 240: Las escaleras de acceso principal a construir tanto en interiores como en exteriores deberán tener un ancho mínimo de 0.90m, en caso excepcional se aprobará un ancho mínimo de 0.60 m, debiendo estar protegidas con barandas con una altura mínima de 0.90m medida a partir del borde anterior de la huella. Dicha baranda deberá mantener su continuidad desde el arranque hasta el desembarco.

Artículo 241: Los materiales a emplear en la construcción de las escaleras podrán ser hormigón, piedra, metal o combinación de estos. El uso de la madera será permitido solo para interiores y excepcionalmente en exteriores dependiendo el tipo de material y tratamiento que se le dé a la misma.

Artículo 242: Se permite la construcción de escaleras de caracol metálicas en exteriores con un diseño y dimensiones adecuadas, con un diámetro mínimo de 1.40m.

Artículo 243: No se permite la construcción de escaleras en áreas de la vía pública, en pasillos, galerías o portales de uso público, ni en espacios pertenecientes a colindantes, salvo que en este último caso se adquiera derecho de propiedad o consentimiento ante notario del propietario.

Artículo 244: La construcción de escaleras en áreas de jardín, solo será permitida en casos que objetivamente no exista otra solución y siempre que no interrumpa las visuales hacia las propiedades colindantes y el libre acceso a la planta baja.

Artículo 245: Se permitirá la construcción de escaleras en áreas de portal, siempre y cuando se deje libre como mínimo, un 50% del área original del portal y esta no interrumpa las visuales y el libre acceso de la planta baja.

Artículo 246: La escalera cuando se construya en portales y jardines será obligatoriamente del tipo ornamental decorativa y con la mayor transparencia estructural posible.

Artículo 247: En los casos que existan medio portal saliente, la construcción de la escalera se hará obligatoriamente en el área lateral no techada del mismo.

Artículo 248: Cuando exista portal al frente y en los laterales, la escalera deberá construirse en el área de portal lateral a partir de la segunda línea de fachada.

Artículo 249: Las escaleras de acceso principal a construir, tanto interiores como exteriores, deberán cumplir en su diseño con los siguientes requisitos:

a) El ancho mínimo será de 900 mm (0,90 m). En aquellas escaleras interiores que hayan sido construidas con la edificación original, se permitirá un ancho mínimo de 800 mm (0,80m) cuando están confinadas por muros a ambos lados, y de 750mm (0,75m) cuando uno de sus lados está confinado por una baranda, aceptándose para las puertas de acceso esos mismos anchos.

b) En ambos casos, las dimensiones de la huella serán entre 250 mm (0,25m) y 280 mm (0,28 m), y la contrahuella entre 160 mm (0,16 m) y 180 mm (0,18 m).

c) Todas las escaleras serán protegidas con barandas, las cuales mantendrán su continuidad desde el arranque hasta el desembarco y deberán estar fuertemente afianzados. Su altura será de 900 mm (0,90m) como mínimo, medida a partir del borde anterior de la huella.

d) La altura de la contrahuella se mantendrá igual en todo el desarrollo de la escalera.

e) El vuelo máximo de la huella con respecto al borde inferior de la contrahuella será igual o inferior a 30 mm (0,03 m).

f) Las escaleras tendrán un puntal mínimo libre de 2000 mm (2,00 m), medidas desde el plano virtual que une el borde exterior de las huellas, hasta el elemento más sobresaliente sobre dicho plano.

g) Todas las escaleras serán construidas de material incombustible.

h) Todos los escalones o huellas serán de ancho constante.

i) Deberán cumplir también con todo lo establecido en las Normas Cubanas vigentes al respecto.

Artículo 250: Los materiales a emplear en dichas escaleras serán: hormigón armado, piedra, metal, Madera (accesos interiores). En exteriores se aceptarán en casos excepcionales dependiendo del tipo de madera a emplear y del tratamiento que se dé a la misma.

- Escaleras mixtas (metal y hormigón, madera y metal).

Artículo 251: Las escaleras para acceder a segundos niveles no pueden obstruir las áreas de circulación.

Artículo 252: Para el caso de ampliaciones en planta alta, la construcción de escaleras será obligatoriamente en el interior de la edificación.

Artículo 253: En caso de nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permite la construcción de escaleras en áreas de portal, siempre que no sean de uso público. En todos los casos dejar un 50% del área original del portal.

Artículo 254: En caso de nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales a partir de la segunda línea de fachada, cuando no sea posible su construcción en el portal, siempre que se respete un mínimo de 1.00m de pasillo lateral libre.

Artículo 255: Para nuevas construcciones en planta alta y divisiones se permite la construcción de escaleras en pasillos de fondo, cuando no pueda hacerse en la faja correspondiente al portal o en los pasillos laterales, siempre que quede un pasillo libre que permita, por sus dimensiones, una adecuada circulación de las personas con un ancho mínimo de 1.00m desde el límite de propiedad hasta el borde exterior de la escalera.

Artículo 256: Se establecerán, de modo obligatorio, rampas u otro tipo de soluciones para facilitar la accesibilidad, en las esquinas de las vías públicas.

Patios

Artículo 257: En las nuevas construcciones de viviendas aisladas es obligatorio dejar un área de 3 m de profundidad como mínimo para patio, tanto en parcelas insertadas dentro de la urbanización actual como en áreas de nuevo desarrollo.

Artículo 258: Los patios de servicios se ubicarán preferentemente hacia el interior de las edificaciones y en casos excepcionales, que den a las fachadas principales, será obligatorio su enmascaramiento con soluciones de cierre virtual como celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición del diseño de dicha fachada.

Artículo 259: Se mantendrán las dimensiones de los patinejos existentes, estableciéndose para casos de modificación y nueva construcción una superficie mínima de 2.00 m^2.

Artículo 260: En las nuevas edificaciones, los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, deberán quedar enmascaradas en

las azoteas de las edificaciones, formando parte del diseño integral de las fachadas, se ubicarán siempre sobre cubierta. En el caso residencial se ubicará hacia el fondo de la vivienda ysobresaldrán1.50 m de altura máxima sobre el nivel de cubierta, se incluye en esta altura la dimensión del tanque.

Artículo 261: Se prohíbe la colocación de tanques de agua en balcones, terrazas y otros que sean visibles desde la vía pública o donde se afecte estructuralmente el inmueble.

Artículo 262: Las cisternas se construirán soterradas o semi-soterradas bajo el edificio o en el exterior dentro de los límites de propiedad, pero permitiendo en su caso áreas verdes sobre su cubierta, teniendo en cuenta además el sistema de evacuación de aguas albañales.

Artículo 263: Se permitirá la construcción de fosas siempre que sea dentro de los límites de propiedad de la instalación y que cuente con la aprobación de los organismos competentes.

Artículo 264: Las aguas pluviales caerán dentro de los límites de propiedad de las instalaciones, la solución de drenaje no puede producir afectaciones a los colindantes, podrá ser soterradamente y mediante bajantes, debiendo descargar a la cuneta o red de drenaje existente.

Demoliciones

Artículo 265: Se prohíbe arrojar los escombros procedentes de las demoliciones hacia la vía pública. Así mismo, se prohíbe la ocupación total o parcial de calles con escombros producto de estas demoliciones.

Artículo 266: Para practicar la demolición total o parcial de un inmueble o elemento, es requisito indispensable la presentación de una solicitud a la DMPF.

Artículo 267: En todo trabajo de demolición, la DMPF fijará la zona de la vía pública que considere peligrosa al público y la colocación al frente de una valla protector, si lo estima pertinente para la seguridad del tránsito

Artículo 268: Al proceder al derribo parcial o total de un edificio, se evitara la afectación a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación en el caso de la demolición parcial, realizándose las obras de preservación, apuntalamientos y protección que sean necesarias. Se acatarán asimismo las restricciones que aparecen a continuación:

a.) Las edificaciones consideradas de valor patrimonial y protegidas por ese concepto, requerirán para acciones parciales o totales de demolición, la aprobación de las comisiones municipales de monumentos y patrimonio.

b.) Se prohíbe la demolición de paredes medianeras, sin previo conocimiento y aprobación del colindante.

c.) Se prohíbe arrojar directamente a la vía pública los escombros procedentes de las demoliciones, en particular desde lo alto de los edificios que se demuelan, debiendo bajarse por medios mecánicos, canalizaciones u otros afines.

d.) El acopio de los escombros se realizará en contenedores habilitados a tal efecto en la propia área donde se produzca la demolición y deberán ser retirados en períodos no mayores de setenta y dos horas.

Artículo 269: Eliminar las barreras arquitectónicas y de accesibilidad, tanto arquitectónica como urbanística permitiendo el acceso a las instalaciones estatales y particulares, existentes y propuesta de forma adecuada a través de rampas y barandas bien diseñadas según Norma Cubana, Accesibilidad al medio físico.

Capítulo 4: Regulaciones Específicas de Intervención Urbana

Zona I: Centro Histórico

Sección primera. Ubicación general:

Artículo 270: Se encuentra localizado en la porción céntrica del núcleo urbano. Limita por el Norte con calle 1ra de Marino Muñoz, por el Sur con Pedro Ibonet, por el Este con Quintín Bandera y por el Oeste con Escalinata de entrada a la cancha. Está conformado por el reparto 24 de Febrero.

Sección segunda. Caracterización general.

Artículo 271: Ocupa un área de 11.62 lo que representa un 3.09 % del núcleo urbano. El uso predominante es el administrativo y de servicios, dentro de estos tenemos instalaciones culturales (Galería de Arte, Casa de Cultura, Joven Club de Computación y Biblioteca Municipal) dedicadas para el disfrute de la sociedad y de forma aislada el residencial, En él se localiza el centro de servicios que contiene más del 50 % del

equipamiento e instalaciones adaptadas para uso administrativo y de servicios, también se concentran los inmuebles con valores históricos, ambientales y arquitectónicos. Existe un predominio de la tipología constructiva I, con un estado técnico constructivo regular y la existencia de edificaciones con puntales altos. Las calles están pavimentadas y en estado técnico constructivo regular. Es atravesado por la carretera Santiago Guantánamo.

Sección Tercera. Regulaciones

Acciones constructivas

Artículo 272: Se prohíbe toda acción constructiva sin la aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 273: El cambio de uso de las edificaciones será aprobado por la Comisión Municipal de Locales, respondiendo éstas a las funciones permitidas en la zona.

Régimen de uso

Artículo 274: En el Centro Histórico se concentra la mayoría de las instalaciones comerciales, de servicios y gastronómicas, por lo que le atribuye un carácter polifuncional.

De acuerdo a las funciones se admiten los siguientes usos:

- Vivienda
- Culturales - recreativos
- Deportivos
- Servicios
- Parques

Tipología arquitectónica de las estructuras

Artículo 275: Se tienen que conservar los elementos estructurales en las edificaciones con grados de protección II y III

Artículo 276: Las sustituciones parciales o totales de elementos estructurales podrán hacerse con materiales o elementos contemporáneos, respetando las dimensiones y proporciones de los sustituidos.

Artículo 277: No se admitirá la reparación o aplicación de pintura mural en edificaciones con grado de protección II y III, sin antes tramitar su valoración con la Dirección Municipal de Planificación Física.

De las cubiertas, entrepisos, pisos y escaleras.

Artículo 278: La sustitución de cubiertas en edificaciones declaradas como patrimonio local y con grados de protección II y III, cumplirá con el diseño original, restituyéndole a la obra la imagen original.

Artículo 279: La sustitución de cubiertas de entrepiso en edificaciones con grado de protección II y III, sometidos a restauración, se harán preferentemente con materiales contemporáneos con características similares a los originales, capaces de adaptarse a la solución general, preservando sus valores y permitiéndole recuperar a la edificación su imagen original.

Artículo 280: No se autorizará la construcción de nuevos entrepisos ni divisiones en las edificaciones declaradas como patrimonio local.

Artículo 281: En el caso de las edificaciones con grados de protección II y III, la construcción de entrepisos se aprobará siempre y cuando no desmerite la imagen urbana y cumpla los siguientes requisitos:

- Que el edificio se encuentre en buen estado.
- Que se obtenga como mínimo 3m de puntal.
- Deberá contar con buena iluminación y ventilación.
- No conlleve a modificaciones estructurales en la fachada.

Artículo 282: En las edificaciones con grado de protección II y III, la sustitución de pisos podrá ser con nuevos materiales de producción actual, siempre que éstos se correspondan con la calidad de la edificación y con el uso a que se destine.

Artículo 283: No podrá alterarse ninguna de las características originales de las escaleras localizadas en edificaciones declaradas patrimonio local y con grado de protección II y III.

Artículo 284: De ser necesario reparar o sustituir elementos constructivos, se hará preferiblemente utilizando iguales materiales que los originales u otros contemporáneos que permitan obtener un resultado estético igual o similar que el original.

De la carpintería, vanos, protecciones o balaustre.

Artículo 285: Solo se permitirá el cambio de carpintería original cuando la misma no admita reparaciones, contando con la previa aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio y la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 286: En caso de la restauración de carpinterías en las edificaciones declaradas como patrimonio local, la misma se realizará con iguales materiales y diseño que el original, manteniéndose los vanos originales.

Artículo 287: En las edificaciones con grado de protección II y III, con fachadas consideradas de integridad sin transformación o poco transformadas en buen estado, conservaran sus diseños originales.

Artículo 288: En las edificaciones con grado de protección II y III, que no cumplan las características mencionadas en el punto anterior, podrán modificarse los diseños originales, siempre y cuando se respeten las proporciones de los vanos, cubra el área en toda su extensión, el diseño se integre al resto de las carpinterías del entorno y se ajuste a la función del local en cuestión. Los nuevos diseños serán preferentemente de igual material que el original pudiendo ser de otro, siempre que éste se integre al diseño original.

Artículo 289: En las edificaciones declaradas como patrimonio local y con grado de protección II y III, en las partes que se someterán a intervenciones de restauración, no podrán alterarse los vanos interiores.

Artículo 290: Cuando en terrenos libres se decida construir una nueva edificación, los vanos abiertos en paredes colindantes podrán ser cerrados si las condiciones de iluminación y ventilación lo permiten.

Artículo 291: Se prohíbe el desmonte de unidades de herrería o madera utilizadas como protección de vanos.

Artículo 292: Queda prohibido que las balaustradas de madera o hierro sean cortadas o modificadas en sus diseños originales sin previa consulta y aprobación por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 293: Se prohíbe cualquier acción sobre protecciones de vanos que atenten contra su conservación.

De las demoliciones y apuntalamientos.

Artículo 294: Se podrán aprobar sin la consulta de la Comisión Municipal de Patrimonio las demoliciones de obras clandestinas u ejecutadas con materiales efímeros.

Artículo 295: No se permitirán demoliciones parciales o totales sin previa consulta y aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio. Estas serán aprobadas:

- Cuando se trata de añadidos y se plantea una intervención de liberación.
- Cuando una edificación con grado de protección III presente amenaza de derrumbe.
- Cuando resulte imposible la consolidación de las partes afectadas de una edificación, decidiéndose una demolición parcial como solución a un derrumbe inminente.
- En caso de situaciones que conlleven a estados de emergencia en el territorio (ciclones, sismos, etc.).
- Cuando no exista otra solución para resolver un problema vial, urbano o de otro tipo.

Artículo 296: Se procederá a ejecutar acciones de apuntalamiento ante la presencia de fallas estructurales de envergaduras, priorizando:

- Edificaciones declaradas como patrimonio local.

De las divisiones, unificaciones y ampliaciones en azoteas.

Artículo 297: Se autoriza la división en viviendas que no estén declarados patrimonios locales, siempre que el proyecto reúna las condiciones necesarias y cada una de ellas tenga un ancho mínimo de 3m; así como las condiciones mínimas de habitabilidad.

Artículo 298: Las unificaciones solo se aprobarán en caso excepcional y no afecten la estructura de la fachada.

Artículo 299: Las viviendas y entidades no podrán ejecutar ampliaciones en azotea sin previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 300: Las construcciones y ampliaciones en azoteas se permitirán solo a partir de la segunda crujía.

Para obras nuevas y remodelaciones.

Artículo 301: Las edificaciones de un solo nivel obligatoriamente tendrán puntales de 4 m como mínimo para lograr la homogeneidad de las construcciones.

Artículo 302: Todo proyecto debe respetar la homogeneidad de la tipología de las edificaciones aledañas, pudiendo retomar en el diseño el empleo de elementos predominantes, tales como el uso de la verticalidad, balcones, herrerías, enmarques resaltados, pretiles, entre otros.

Artículo 303: Será obligatoria respetar la medianería existente y/o paredes contiguas.

Artículo 304: No se permitirá la construcción con pasillos laterales, salvo en casos en que éstos sean resueltos sin expresarse en líneas de fachadas, de modo que los mismos queden como un muro continuo. En este caso el ancho de los pasillos oscilará en el rango de 0,75 m a 1,50 m.

Artículo 305: Las nuevas construcciones de viviendas en solares y azoteas; así como las divisiones, deberán cumplir como uno de los requisitos fundamentales contar con tres locales como mínimo y poseer buenas condiciones de iluminación y ventilación.

Artículo 306: El ancho de la fachada debe ser de 3.00 m como mínimo.

Artículo 307: Debe respetarse la alineación de fachada y la condicional de fachada directa a la acera donde el entorno lo requiera.

Tipología Urbanística

Artículo 308: Las edificaciones a construir se realizarán con tecnologías convencionales y sistemas constructivos que se adapten al entorno urbano existente; así como a las tipologías urbanísticas que caracterizan el Centro Histórico Urbano.

Artículo 309: Los portales privados que existen podrán mantenerse, prohibiéndose totalmente la construcción en ellos.

Artículo 310: La altura de las edificaciones nuevas estará determinada en cada caso en dependencia de la altura de las edificaciones del entorno.

Artículo 312: No se autoriza la construcción de salientes sobre la vía pública, fuera de las normas y las disposiciones establecidas.

Artículo 313: Se prohíbe la colocación de antenas de radio y televisión, tanques de agua y otros elementos en balcones, terrazas y otros puntos donde sean visibles desde el exterior, ofrezcan peligro o donde se afecte estructuralmente el inmueble.

Artículo 314: Se prohíben las ampliaciones hacia balcones y aleros.

Artículo 315: Las escaleras de acceso a viviendas en segundo nivel no ocuparán espacios públicos ni atravesar la fachada, estas deben colocarse en un lateral.

Artículo 316: Toda acción constructiva que se ejecute continuará con la línea de fachada.

Artículo 317: Se prohíben las ventanas y rejas que abran hacia afuera y obstruyan la circulación de los transeúntes., o interfieran en construcciones aledañas.

Artículo 318: No se permite el cierre total o parcial de los portales de uso público.

Artículo 319: Se permite la colocación de rejas de protección siempre y cuando tenga un adecuado diseño.

Artículo 320: Todos los solares yermos existentes debido a derrumbes o demoliciones, serán ocupados nuevamente por edificaciones que cumplan los requerimientos, salvo en casos en que se decida la ubicación de forma permanente de espacios públicos.

Artículo 321: No se permite el estacionamiento de vehículos en la Avenida Martí.

Artículo 322: La colocación de toldos, elementos de señalización, cabinas telefónicas o kioscos serán aprobados por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 323: En las calles principales se autoriza la inserción de gráfica urbana, siempre que ésta forme parte de un estudio o proyecto urbano o de reanimación, se adecue a las características generales del entorno urbano y sea debidamente aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 324: La pintura de los edificios fundamentales a lo largo de las calles principales, formará parte de un estudio de color integral, el cual estará diseñado y aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 325: Se prohíbe la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de la misma en estado de deterioro, sin antes proceder previamente a su reparación.

Artículo 326: No se admitirá la localización de actividades que provoquen una intensa circulación de tráfico pesado o de carga.

Artículo 327: Se prohíbe en las edificaciones que comparten el mismo lote, la pintura independiente de una sección de la misma, incluyendo la carpintería.

Artículo 328: Los tanques de abastecimientos de agua, caja de escalera, empleo de energía solar y otros, serán enmascarados en las cubiertas y azoteas de las edificaciones.

Artículo 329: No se permite la rotura de vías por personas naturales o jurídicas para la conexión de instalaciones hidrosanitaria sin la debida autorización de la empresa de acueducto y alcantarillado y servicios comunales.

Artículo 330: Se prohíbe los bajantes de tuberías hidrosanitaria por las fachadas.

Artículo 331: Se prohíbe la colocación de equipos de aire acondicionado en las fachadas, sólo se aceptará en casos excepcionales donde no exista otra solución.

Artículo 332: La solución general de las cubiertas debe ser plana con pretil o inclinada, empleándose como recubrimiento las tejas de zinc, asbesto cemento, tejas criollas o árabes, la terminación deberá ser de color rojiza y su pendiente garantizará el adecuado drenaje de las aguas pluviales.

Artículo 333: Se prohíbe la colocación de tanques de agua en portales, balcones, áreas de circulación peatonal u otros sitios visibles desde la vía pública o donde se afecte estructuralmente el inmueble.

Artículo 334: Se permite la creación y desarrollo de actividades culturales en plazas, parques y espacios libres, etc.

Artículo 335: Toda acción constructiva tiene que ser sometida a la aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio, y autorizada por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 336: Los elementos de climatización deberán estar colocados según norma y preferentemente camuflados, con soluciones que se integren al entorno, para su colocación solicitaran autorización de las entidades competentes.

Artículo 337: No se permite el cambio de uso de inmuebles sin la previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 338: Se permite el cambio de uso de inmuebles.

Artículo 339: La zona contendrá un mobiliario urbano que jerarquice las características urbanísticas

Artículo 400: Todos los proyectos que se elaboren deberán ser específicos y acordes al entorno de su ubicación. Estos serán aprobados por la Dirección Municipal de Planificación Física con previa consulta con la comisión Municipal de Patrimonio cuando la situación lo requiera.

Artículo 401: Las regulaciones que se emitan para las viviendas que están a lo largo de ejes principales se acogerán a las emitidas.

Artículo 402: Se permite la eliminación de las barreras arquitectónicas existentes, mediante incentivos y ayudas para actuaciones de rehabilitación.

Artículo 403: Se permite la creación de rampas en las esquinas de las aceras, en los centros de servicios y en los establecimientos estatales.

Artículo 404: Se prohíbe la construcción o colocación de muretes que obstruyan la accesibilidad peatonal.

Zona II Residencial Intermedio

Sección primera. **Ubicación general**

Artículo 405: Esta zona se encuentra localizada en la porción intermedia del núcleo urbano. Limitando por el Este con Calle A de Pérez Carbó y Calle C de Avenida Martí Este(Hogar de Ancianos) , por el Oeste con Calle Mijial , por el Norte con la Autopista Nacional y por el Sur con Indaya (Arroyo de la Isabelita).

Sección segunda. **Caracterización general**

Artículo 406: Ocupa un área de 178.344ha que representa un 47.46% del núcleo urbano. En la misma existe un predominio del uso residencial y en menor medida de servicios. Existe un predominio de la tipología constructiva I y II. El trazado vial está bien definido, con un predominio de las vías pavimentadas, en estado técnico constructivo regular. Está servido por las redes de acueducto, electricidad y comunicaciones, pero no posee red de alcantarillado. La altura promedio de las edificaciones es de 1 nivel, con gran tendencia al crecimiento hasta 2 niveles.

Sección Tercera. **Regulaciones**

Régimen de uso

Artículo 407: El PGOTU define mantener en esta zona la función residencial y de servicios a la población y como forma de intervención urbanística, la reconstrucción, remodelación, conservación, erradicación y renovación.

Acciones constructivas

Artículo 408: Toda construcción que se ejecute cumplirá con la alineación de fachadas existente, así como la condicional de mantener el jardín privado al frente.

Artículo 409: Los solares existentes podrán ser edificados, cumpliendo con los elementos arquitectónicos y urbanísticos presentes tales como alineación de fachadas, fachada directa a la acera, zaguanes de ventilación, etc.

Artículo 410: Podrá emplearse en las acciones constructivas diferentes tecnologías, siempre que su diseño se adecue al entorno y se cumpla lo establecido en estas regulaciones.

Artículo 411: Se permite la creación de portales y medios portales al frente, así como garajes en el diseño integral de la edificación.

Artículo 412: Toda acción constructiva que se vaya a realizar y conlleve modificación de la fachada (cambio de carpintería, colocación de rejas, cercado, etc),debe estar previamente autorizada por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 413: No se autoriza la eliminación de los patios interiores o zaguanes que permitan la ventilación en las edificaciones.

Artículo 414: Se permitirá de forma excepcional la delimitación al frente de las parcelas en viviendas cuyo diseño lo admitan, con previa aprobación del proyecto.

Artículo 415: Se prohíben las ampliaciones hacia los balcones, aleros, terrazas, pasillos interiores de fondo y laterales, patios interiores y patinejos.

Artículo 416: En las viviendas con fachada a continuación de la acera, su acceso estará diseñado dentro del límite de su parcela y nunca en al área de acera o de uso público.

Artículo 417: Se permitirá la ubicación de garaje o carport en viviendas con condiciones de espacio dentro de la parcela, no se permite la ocupación del área de jardín para ese uso. La construcción se adecuará a la existente y se emplearán materiales adecuados.

Artículo 418: No se autoriza la construcción de salientes sobre los espacios públicos fuera de las normas y disposiciones establecidas.

Artículo 419: Se permite la construcción en azoteas.

Artículo 420: Se permite la cesión o cambios de uso de áreas y locales entre organismos.

Artículo 421: Se admite la reconstrucción y remodelación de las edificaciones de forma condicionada de acuerdo a las características de las mismas y su ubicación dentro del área.

Altura

Artículo 422: Se permitirá el crecimiento en altura edificándose como máximo 2 niveles.

Artículo 423: Toda nueva o acción constructiva debe adecuarse al perfil de las edificaciones existentes.

Parcelas

Artículo 424: Las parcelas podrán ser variables de acuerdo a su posición y localización.

Artículo 425: Es obligatorio mantener la estructura parcelaria existente.

Escaleras

Artículo 426: No se permiten elementos como escaleras y promontorios que obstaculizan el acceso peatonal en la ciudad y los mismos serán retirados y ajustado su diseño a los requerimientos técnicos constructivos para el adecuado funcionamiento de la accesibilidad

Artículo 427: En el caso de las nuevas construcciones en planta alta y a divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en áreas de la franja del portal. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50% del área original del portal o el 100% cuando exista una tercera parte disponible para tal construcción; de lo contrario quedará prohibida la construcción de la misma en franja del portal.

Artículo 428: La construcción de escaleras, en todos en todos los casos, será obligatoriamente del tipo ornamental decorativa con la mayor transparencia estructural posible, a fin de realzar los valores estéticos de la composición total de una vivienda de dos niveles.

Artículo 429: En el caso de nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales a partir de la segunda línea de fachada cuando no sea posible su construcción en la franja correspondiente al portal, y siempre que se respete un mínimo de 1 m de pasillo lateral libre. En estos casos la escalera se desarrollará en una caja de escalera con pared lateral ciega y vanos de frente y de fondo para ventilación e iluminación, excepto cuando entre el borde exterior de dicha caja de escalera y el límite lateral de la propiedad de la parcela existe un ancho igual o mayor a 2 m.

Artículo 430: Las escaleras tanto interiores como exteriores, deberán estar con un ancho mínimo de 0.90 y de 1.20 m según corresponda. Serán protegidas con barandas.

Artículo 431: Queda prohibida la utilización de las escaleras de tipo caracol para accesos principales, pero no así para los de servicio o de uso utilitario ocasional.

Artículo 432: Las escaleras de emergencia se atendrán a lo establecido a este fin por las normativas de protección contra incendios

Estético formal.

Artículo 433: Se incorporará además de los materiales y técnicas tradicionales al tratamiento de las fachadas, de ser posibles materiales de terminación integral, resistentes al interperismo que permitan alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad. En las edificaciones existentes se conservaran los elementos que las caracterizan e identifican, tales como aleros, rejas y decoraciones, entre otros.

Artículo 434: Para edificaciones nuevas se construirá como prioritaria la fachada para evitar las visuales desagradables de la construcción así como permitir el terminado de la fachada principal que da para calles principales permitiendo seguir progresivamente internamente en la vivienda

Artículo 435: Las construcciones y ampliaciones en azoteas, cuando procedan de acuerdo a la zona regulada, no podrán afectar los valores estéticos, el estado técnico de las edificaciones y el entorno urbano. En ningún caso podrán realizarse con materiales combustibles y otros que no garanticen durabilidad, seguridad y buen aspecto exterior.

Artículo 436: En las edificaciones existentes sometidas a rehabilitación y en nuevas construcciones los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, quedarán enmascarados en las azoteas de las edificaciones.

Artículo 437: Se admite la colocación de rejas en fachadas, balcones y terrazas siempre que tengan un diseño adecuado al entorno.

Artículo 438: En los parques y áreas verdes existentes se prohíben los cambios de uso y la modificación y alteración de su s funciones, del mobiliario urbano y las áreas verdes. En casos excepcionales, para cualquier modificación se tendrá que contar con la dirección de Comunales.

Artículo 439: Se deberá respetar la existencia de los parterres, sembrándolos con árboles ornamentales de sombra, con raíces profundas y de copa ancha fáciles de podar, separados cada uno como máximo 6.00 m.

Artículo 440: Para las actividades de ferias y carnavales se permitirá la ubicación de kioscos con carácter temporal y con estructuras desmontables para su fácil desactivación, teniendo en cuenta que no afecten el pavimento, paredes ni áreas verdes.

Artículo 441: Se permite el uso de pretil en el diseño para enmascarar las cubiertas visibles desde la calle.

Artículo 442: Se permite utilizar la variabilidad de puntal en la disposición de las cubiertas, lográndose diversidad altimétrica en la fachada entre el portal y los demás partes de la vivienda.

Cisternas

Artículo 443: Las cisternas se construirán totalmente soterradas bajo el edificio, en la zona del patio o en el exterior dentro de los límites de propiedad.

Artículo 444: De igual modo se ubicarán soterradamente en pasillos y patios las instalaciones hidráulicas y sanitarias exteriores de la edificación, desde la acometida y hasta la disposición final respectivamente. Todo lo anterior deberá tenerse en cuenta para construcciones, sustituciones y ampliaciones, así como para otros trabajos a realizar en las mismas y en las edificaciones.

Zona III: Residencial Periférico

Sección primera. Ubicación general

Artículo 445: Esta zona se encuentra localizada en la periferia del núcleo urbano, rodeando parte de la zona residencial intermedia. La misma está dividida en tres subzonas.

- **Subzona 1**:

  Limita por el Este con la calle Mijial, por el Oeste con tierras en usufructo y calle 7ma de Avenida Martí Oeste, por el Norte con fincas particulares(Los Macagua y Parili) y por el Sur con calle 9na del Mijial.

Subzona2:

Limita por el Este con fincas particulares del Entronque de los Ramos, por el Oeste con calle 1ra Avenida Martí, por Norte con la Autopista y por el Sur con terreno de la UBPC cañera Sabanilla.

Subzona 3:

Limita por el Este con calle Pedro Oliva, por el Oeste con calle La Planta y calle A de Pérez Carbó, por el Norte con Avenida Pérez Carbó y por el Sur con finca particular "Salvador" y afluente del río Ponupo.

***Sección Segunda.* Caracterización General**

Artículo 446: Ocupa un área de 143.154ha que representa el 38.1% del núcleo. En la misma existe un predominio del uso residencial aunque existen de formas aisladas algunas instalaciones de producción industrial. La tipología constructiva predominante es la II y III. Existe un trazado vial definido, pero sus calles no están pavimentadas y poseen un estado técnico constructivo malo. Está servido por las redes de acueducto, electricidad y comunicaciones, pero no posee red de alcantarillado. La altura promedio de las edificaciones es de 1 nivel, con gran tendencia al crecimiento hasta 2 niveles.

Sección Tercera. Regulaciones

Artículo 447: Se admiten acciones de transformación, siempre en correspondencia con las determinaciones del Plan de Ordenamiento Urbano aprobado.

Artículo 448: El puntal mínimo será desde 2.70 m hasta 3,50 metros.

Artículo 449: Se prohíbe la ampliación de las viviendas en pasillos laterales.

Artículo 450: No serán aprobadas las medianerías, salvo en casos excepcionales, previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 451: Toda acción constructiva que se ejecute, cumplirá con la alineación de fachadas existentes o que se fijen mediante microlocalización emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 452: Cualquier tipo de obra nueva, cumplirá las proporciones de verticalidad de los vanos existentes. Se prohíbe vanos para puertas y ventanas, en nuevas

fachadas laterales y de fondo, colindantes con otras edificaciones que permitan la vista directa.

Artículo 453: Se admiten en los casos de reconstrucciones o ampliaciones, el uso de cualquier tecnología o sistema constructivo, siempre y cuando se adecue a las características arquitectónicas y urbanísticas de la zona.

Artículo 454: Se permite la creación de corredor, portal ó balcón, para las nuevas construcciones, ampliaciones u otros tipos de obras, en azoteas, siempre que se adecue al entorno.

Artículo 455: Se admite excepcionalmente, el cierre de portal, balcones y terrazas, parcial o totalmente y de manera casuística la construcción en las áreas de jardín, definiéndose mediante proyecto aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 456: Se autoriza la construcción de sótanos, en aquellas áreas donde la topografía lo permita y la utilización de éstos como viviendas, siempre que cumplan los requisitos de capacidad, asoleamiento y ventilación exigidos.

Artículo 457: El diseño de los proyectos para la construcción en solares yermos, se adecuara al entorno y contará para su uso de suelo de la microlocalización emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo458: Sólo se permiten parqueos en terrenos libres, en caso que no exista área destinada para este.

Artículo 459: Los garajes y parqueos individuales, se concebirán en los locales destinados a estos fines según proyecto, de no existir, se admitirá su emplazamiento o construcción, en los pasillos laterales de las edificaciones y preferentemente en los fondos de las parcelas.

Artículo 460: No se permite la localización de actividades, que provoquen una intensa circulación de tráfico de carga o equipos pesados.

Artículo 461: Se permite la colocación de rejas, herrajes, balaustres y otros elementos ornamentales, con previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 462: En casos de edificaciones que sean entregadas a organismos y entidades estatales se prohíben las siguientes acciones constructivas.

a) Demoliciones de muros, aleros, pretiles y otros.
b) Eliminación de herrerías, guardapolvos y otros que definan estilos arquitectónicos.
c) Cambio de fachadas, cubiertas y elementos estructurales, excepto aquellos casos aprobados mediante proyectos Dirección Municipal de Planificación Física.
d) Pavimentación de áreas de jardín, con vistas a estacionamientos de vehículos.

Artículo 463: Cuando las viviendas se encuentren divididas, sólo se les autorizará acciones constructivas de remodelación, reconstrucción u otras obras, siempre y cuando sea para todas las fachadas de la edificación.

Zona IV: Residencial Precario

Artículo 464: En el territorio existe un barrio precario (La Manisera) y dos focos; además 3 barrios que aunque se encuentran fuera del límite urbano, tienen colindancia y vinculación directa con la ciudad. (Ver anexo #2)

Sección primera. Ubicación general

Barrio precario "La Manisera"

Artículo 465: Este se encuentra localizado en el Sureste del núcleo urbano. Limitando por el Este con calle 3ra de Pedro Ibonet, por Oeste con callejón Los Tata, por el Norte con Pedro Ibonet y por el Sur con un área de potrero.

Sección segunda. Caracterización general

Artículo 466: Ocupa un área de 1.956 ha que representa el 0.52% del núcleo. Existe un predominio del uso residencial. La mayor parte de las viviendas no obedecen a un diseño arquitectónico, por lo que no cumple con las normas constructivas establecidas para las zonas urbanas, presentando rasgos tales como:

- Están construidas con materiales de baja calidad y poco duraderos.
- No existe una alineación de las mismas y su ubicación no responde a un ordenamiento racional.
- Presentan un mal estado técnico constructivo.
- Carecen de servicios internos de la vivienda (hidrosanitaria, electricidad por el SEN, etc.).

En su infraestructura técnica existen las siguientes problemáticas:

- No existe alcantarillado.
- El tratamiento de los residuales líquidos es mediante letrinas.
- La evacuación de las aguas pluviales es drenaje natural.
- El alumbrado público es deficiente (tendederas).
- El trazado vial es anárquico.
- Las vías son de tierras.

Sección Tercera. **Regulaciones**

Artículo 467: Las áreas propuestas para juegos infantiles y de descanso así como las áreas deportivas deben contar con estudio de detalle como parte integral del proyecto urbanístico de la zona.

Artículo 468: Toda reconstrucción o nueva construcción cumplirá con las siguientes restricciones urbanísticas:

-Se admiten parcelas con dimensiones de 80 m^2 hasta 150 m^2.

-Lograr la densificación del área permitiéndose alturas de hasta 2 niveles

Artículo 469: Es obligatoria la reforestación o plantación de cobertura en zonas de inundación y pendientes abruptas.

Artículo 470: Se admite la construcción de edificaciones con cualquier tecnología y sistema constructivo.

Artículo 471: No se permite el incremento de nuevas viviendas en los barrios propuestos a erradicar.

Artículo 472: Se permite en los barrios propuestos a ordenar las acciones de conservación para las viviendas en buen estado, para el resto acciones de reconstrucción, remodelación y erradicación según proyecto de la zona en el plan parcial.

Artículo 473: Las viviendas ubicadas en zonas de riesgos, bajo tendidos eléctricos de alta tensión o dentro de su faja de protección, además dentro de las fajas hidrorreguladoras serán reubicadas hacia zonas seguras o con potencialidades para urbanizar.

Artículo 474: Las áreas libres producto de erradicaciones y reubicaciones de viviendas se le darán el uso de suelo propuesto en el PGOU.

Artículo 475: Las acciones en los barrios precarios se regirán por el estudio de Plan Parcial que deberá realizarse en el término de un año como mínimo antes de su ejecución, para evitar su envejecimiento y des actualización.

Artículo 476: Las vías e infraestructuras a diseñar se realizaran de forma prioritaria dejando establecida la estructura urbana prevista en el estudio, permitiendo la parcelación y entrega de solares para la construcción por esfuerzo propio de forma organizada.

Artículo 477: Las zonas de centralidad o comerciales se definen en el estudio del Plan Parcial tanto para los barrios a renovar como los que contemplen áreas de nuevo desarrollo.

Artículo 478: El trazado vial principal y secundario conformara una estructura urbana de fácil accesibilidad en dependencia de las potencialidades del terreno.

Artículo 479: Los espacios públicos y servicios se dimensionaran según los indicadores y normas vigentes.

Artículo 480: Los espacios públicos se diseñaran utilizando el mobiliario urbano adecuado en pavimentos, arbolado, iluminación, cestos, bancas, jardines, fuentes, pérgolas, señaléticas, entre otros.

Artículo 481: La actividad de gestión no estatal se acogerá a los requerimientos planteados en los artículos anteriores para la zona.

Zona V: Residencial Edificios Multifamiliares

Sección primera. Ubicación general

Artículo 482: Esta zona se encuentra ubicada en la porción Noreste del núcleo urbano, cuyo eje de acceso es la calle Luis Bonne. Limita al Este con calle 2da de Luis Bonne, al Oeste con calle Luis Bonne, al Norte con calle C de Luis Bonne y al Sur con Gerardo Duarte.

Sección segunda. Caracterización general

Artículo 483: Ocupa un área de 3.077 ha que representa el 0.81% del núcleo urbano. En la misma existe un predominio del uso residencial. Se encuentran en zonas urbanizadas, conformando grandes manzanas generalmente irregulares. Están construidos del sistema Gran Panel Soviético y cuentan con 5 pisos, existiendo la tipología arquitectónica III. Se encuentran espaciados entre sí, conforme a las

normativas establecidas, están rodeados de amplios espacios abiertos, áreas verdes, parqueos de uso público, aceras con y sin parterres, calles peatonales-vehiculares de 3 a 3.50 m de sección promedio, el estado constructivo de las mismas es bueno. Está servido por las redes de acueducto, electricidad y comunicaciones, pero no posee red de alcantarillado. Los residuales se evacuan en la laguna de oxidación a través de una zanja a cielo abierto.

Sección Tercera. **Regulaciones**

Artículo 484: Se prohíbe construir cualquier saliente a partir de la estructura de los edificios.

Artículo 485: Se prohíbe la división y unificación de apartamentos.

Artículo 486: Se autoriza el cambio de carpintería, siempre que la nueva cubra todo el vano del área y el diseño se ajuste al resto.

Artículo 487: Se prohíbe la ubicación de actividades que genere contaminación atmosférica sónica o de otra índole, así como otras incompatibles con las características de esta zona.

Artículo 488: Se prohíben las ampliaciones de viviendas y nuevas construcciones en las azoteas de los edificios multifamiliares.

Artículo 489: Se prohíbe la construcción de viviendas unifamiliares, todas las edificaciones a construir deberán ser de carácter multifamiliar, 2 viviendas y más.

Artículo 490: Se autoriza el cierre de balcones y patios, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos.

-El diseño de cierre debe ser el mismo para cada apartamento, con el fin de lograr homogeneidad.

- Los antepechos con muros macizos, se cerrarán a partir del borde superior del mismo hasta el techo de la edificación. Si el antepecho lo constituye una reja o baranda, se cerrará de piso a techo, eliminándose totalmente la baranda.
- La acción constructiva debe contar con proyecto del Arquitecto de la Comunidad y autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 491: Se autoriza el cierre de las áreas yermas del fondo de los edificios, siempre que se cumpla con los requisitos siguientes:

- Las áreas deben tener una función definida y permitida; así como un uso colectivo.
- Se debe garantizar el acceso a las redes técnicas y de servicio.

- El cercado debe tener una altura máxima de 2.10m, tanto en el fondo como en los laterales, pudiéndose emplear materiales como: mallas eslabonadas, rejas construidas a partir del empleo de cabillas lisas y tubos; permitiéndose la combinación de estos con muretes de ladrillos, bloques u hormigón y una altura máxima de 0.60m.
- De emplearse setos vivos en el cercado, los mismos deben ser arbustos que garanticen una masa tupida y continua, con un ancho no mayor de 0.80m, además deben contar con una poda correcta.
- **Artículo 492:**Se autoriza el cierre de las áreas de jardín en el frente de los edificios, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:
- Los elementos de cierre deberán tener la misma solución de diseño en toda la edificación.
- El cercado deberá tener una altura máxima de 1.20 m tanto en el frente como en los laterales, pudiéndose emplear materiales similares a los enunciados en el artículo anterior; así como la altura del murete.
- De emplearse setos vivos, se cumplirán los mismos requerimientos enunciados en el artículo anterior.
- El acceso a la caja de escaleras no podrá no podrá ser cercado.

Artículo 493: Se permite sellar los huecos de las celosías, tanto en balcones como patios de servicio siempre que se de terminación de repello tanto en la parte exterior como interior.

Artículo 494: Las áreas de descanso, áreas verdes y de juegos infantiles no se destinarán a otros usos.

Artículo 495: Se prohíbe la pintura independiente de una sección del edificio, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería.

Artículo 496: Toda nueva construcción que se ejecute, cumplirá con la alineación de fachada paralela a la calle o en culata.

Artículo 497: Los parqueos o áreas de estacionamiento aprobadas, se realizaran en área tributaria de los edificios.

Artículo 498: En las áreas libres con potencial para edificar puede procederse a la intervención, siempre y cuando coincidan con el uso propuesto por el estudio de ordenamiento.

Artículo 499: El área destinada para el jardín estará sembrada con árboles de sombra adecuados, preferentemente de raíces profundas y de copa ancha para lograr calidad ambiental.

Artículo 500: El rotulado de las edificaciones será colocado en la parte más visible del inmueble con letras legibles, color y diseño adecuados.

Artículo501: Los colores a emplear serán los claros combinados con otros contrastantes

Artículo 502: Se permite la colocación de rejas siempre que exista un solo diseño, unificación de materiales y colores para el edificio completo, también se permiten las rejas en el interior de los vanos y en las nuevas edificaciones el proyecto debe contemplar el diseño de las rejas, para lograr homogeneidad.

Artículo 503: Se prohíbe la construcción de añadidos como garajes individuales, kioscos, baños públicos, etc.

Artículo 504: Las zonas definidas dentro de cada urbanización para servicios estarán diseñadas de forma integral y con un diseño adecuado que permita la integración urbanística y arquitectónica permitiendo cualificar ambientalmente el espacio urbano definido.

Artículo 505: Cada área definida de la urbanización tendrá un uso definido para evitar los terrenos baldíos que puedan ser ocupados ilegalmente.

Artículo 506: La jardinería y el arbolado en las arterias principales de accesos a dichas áreas serán tratadas de forma específica para identificar la zona y cualificar ambientalmente el recorrido con arbolado y jardinería ornamental, prohibiendo las plantas espinosas o agrícolas (plátano, yuca, etc).

Artículo 507: Las vías preferentemente vehiculares tendrán luminarias junto con los elementos de apeadero y paradas, esto permitirá un ordenamiento adecuado del tráfico vehicular con la correcta ubicación del mobiliario urbano.

Artículo 508: La altura para las nuevas edificaciones serán variables desde 2 niveles hasta cinco niveles con una altura de puntal en planta baja de hasta 4.00 m para la localización de servicios.

Artículo 509: Los edificios de esquina podrán estructurarse de forma que sean hitos donde confluyan diversas vías, y se traten en todo el conjunto de forma diferenciada. Los mismos pueden tener usos combinados servicios y vivienda.

Artículo 510: Se permiten los patinejos y patios interiores creando zonas de arbolado y estar, siempre que propicie un entorno agradable.

Artículo 511: Se permite la colocación de aire acondicionado en los vanos (puertas y ventanas existentes) de los apartamentos preferentemente hacia los laterales y fondo.
Artículo 512: Se prohíbe abrir nuevos vanos o huecos en los paneles que conforman la estructura.
Artículo 513: Las edificaciones deben contar con un paso peatonal apropiado para todo tipo de personas, para ello debe regirse por la Ley No.8/1995, 6 de abril. "Accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación", de la Comunidad Autónoma de Canarias.
Artículo 514: Se determinará reglamentariamente el diseño y trazado de las escaleras y se deberá señalar el inicio y final de las mismas con pavimento de textura y color diferentes.

Artículo 515: Se asegurará que en aquellos lugares donde existan escaleras se disponga de medios alternativos que faciliten el acceso a personas con discapacidad.

Artículo 516: Será obligatoria la construcción de rampas en las aceras de difícil acceso para personas con sillas de ruedas.

Zona VI: Residencial Nuevo Desarrollo

Sección primera. Ubicación general

Artículo 517: La ciudad tiene clasificadas tres subzonas como nuevo desarrollo, la primera la encontramos en el reparto El Mijial, el segundo en el barrio Los Guerra y el tercero ocupa parte de Luis Bonne y Marino Muñoz.

- **Subzona 1: El Mijial**

Esta zona se encuentra localizada en la porción Suroeste, aproximadamente a 350.00 m del cementerio, próximo al asentamiento El Mijial. Limita al Este con calle Mijial, al Oeste y al Norte colinda con la zona rural de Maya Oeste y al Sur con calle 7ma del Mijial

- **Subzona 2: Los Guerra**

Esta zona se encuentra situada en el Noreste del asentamiento rodeado de cañadas en dirección Norte, Este y Sur, la cañada del Norte es una línea de drenaje profunda que

separa el área, con el barrio Los Guerra a la salida de la carretera La Maya- Los Reynaldo y al Oeste limita la avenida Martí Este.

- **Subzona 3:** Luis Bonne-Marino Muñoz

La zona de Luis Bonne se encuentra ubicada en la porción Noreste y Marino Muñoz en la Noroeste del asentamiento. Esta zona de nuevo desarrollo limita al Este con el reparto Pueblo Nuevo, al Oeste con Marino Muñoz, al Norte con la franja de la autopista y al Sur con calle E y calle F de Marino Muñoz y Gerardo Duarte.

Sección segunda. Caracterización general

Subzona1

Artículo 518: Ocupa un área de 11.18 ha, lo que representa el 2.97% del núcleo urbano. Existe predominio del uso residencial, el estado constructivo de las viviendas está entre regular y bueno, predominando la tipología constructiva III. Existe un trazado vial definido, sin pavimentación y en estado técnico constructivo malo. Está servido por las redes de acueducto, electricidad y comunicaciones, pero no posee red de alcantarillado. La altura promedio de las edificaciones es de 1 nivel.

Subzona2

Artículo 519: Ocupa un área de 21 ha. lo que representa un 5.58% del núcleo urbano. Esta área aún no ha sido urbanizada. Tiene un alcance para 603 viviendas, por lo que se estima una población de 2412 habitantes. Se proponen 15 instalaciones de servicios para la misma, posee el trazado de la red de acueducto de la avenida Martí, por el límite Oeste de la zona existe la red eléctrica. Como resultado de la retícula vial flexible se obtienen manzanas irregulares, proporcionándoles movimiento al espacio urbano.

Subzona3

Artículo 520: Ocupa un área de 4.03 ha. lo que representa el 1.07% del núcleo urbano. Existe un predominio del uso residencial, el estado de las viviendas está entre bueno y regular. El trazado vial está definido, pavimentado y en estado constructivo regular. Posee el trazado de la red de acueducto, la red eléctrica y comunicaciones.

Sección Tercera. **Regulaciones**

Artículo 521: Las zonas de nuevo desarrollo son aquellas que cuentan con un potencial para el desarrollo del hábitat. En la cuidad se encuentran localizadas en la calle Luís Bonne (final), Los Guerra (finca Los Manengo) y El Mijial.

Artículo 522: Las nuevas construcciones tendrán como máximo dos niveles.

Artículo 523: Las dimensiones de las parcelas para viviendas oscilarán entre 80 y 150 m^2.

Artículo 524: La conformación de las manzanas y parcelas se adecuarán a la topografía del terreno para lograr mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 525: Se permite la combinación de sistemas constructivos.

Artículo 526: Se alternarán los diseños de fachadas para obtener variedad y armonía; no se permite la construcción de bloque de viviendas con igual diseño.

Artículo 527: La apertura de canales, zanjas o excavaciones con carácter permanente en las fajas de las vías o en los terrenos colindantes será a una distancia mayor de 3 metros del borde exterior de la faja de propiedad.

Artículo 528: La altura de los puntales de las viviendas tendrán como mínimo 2.70m y como máximo 3.00 m.

Artículo 529: Las vías principales tendrán una faja de rodamiento de 6.0 metros de ancho.

Artículo 530: Las vías secundarias tendrán una faja de rodamiento de 5.00 metros.

Artículo 531: Los parterres y aceras tendrán 1.00 m como mínimo y 1.20 m como máximo, las cunetas serán de 0.50m.

Artículo 532: Las aceras estarán provistas de pequeñas rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles y no se permite en estas la presencia de objetos, vehículos y obstáculos que dificulten el tránsito peatonal. (NC 391-2: 2004 “Accesibilidad de las Personas al Medio Físico”)

Artículo 533: Las señalizaciones se ubicarán en las paredes en franjas protegidas para evitar tropiezos con los postes u otros elementos del mobiliario urbano.

Artículo 534: Las vías de un solo sentido tendrán un ancho de faja de rodamiento pavimentada no menor de 3.50 metros y de sección total no menor de 6.00 metros; en caso que sean de carácter semipeatonal y sin aceras no podrán tener un ancho de faja de rodamiento menor de 2.75 metros y deberán contar con badén o cuneta a ambos lados no menor de 1 metro; este badén debe estar separado de las viviendas a una distancia no menor de 1.50 metros.

Artículo 535: Los bolsillos en las paradas de ómnibus, tendrán un ancho y largo mínimos de 3.0 y 8.0 metros respectivamente.

Artículo 536: Los servicios básicos y esporádicos, parques y espacios públicos se dimensionaran según las normas establecidas y los indicadores emitidos por el Instituto de Planificación Física.

Artículo 537: En cada una de estas áreas se definirá su uso, estructura y morfología a través de Planes Parciales elaborados en la Dirección Municipal de Planificación Física, los cuales una vez terminados se someterán a aprobación por el Consejo de la Administración Municipal para su posterior proyección y gestión.

Artículo 538: El uso predominante será el residencial. Se permite la construcción de alguna industria no contaminante.

Artículo 539: El centro de servicios se ubicará en las áreas centrales o donde exista buena accesibilidad, utilizando las plantas bajas de las edificaciones cuando sea preciso.

Artículo 540: En la zona de servicios se permite la medianería.

Artículo 541: Se crearan en las vías principales delante de los servicios áreas definidas de estar al aire libre con toldos y sombrillas para los servicios gastronómicos, todas las áreas recreadas en un ambiente verde con el mobiliario adecuado para su función.

Artículo 542: Se definirán las áreas a ejecutar por vía estatal y por esfuerzo propio, en cada uno de los Planes Parciales.

Zona VII: Espacios Públicos

Sección primera. **Ubicación general**

Artículo 543: Se encuentra localizado en la porción céntrica del núcleo urbano. Limita al Este con Quintín Bandera, al Oeste con Antonio Roldán, al Norte con Los Maceos (inicios) y al Sur con Los Maceos y Rogelio Crespo.

Sección segunda. **Caracterización general**

Artículo 544: Ocupa un área de 1.373 ha, lo que representa el 0.36% del núcleo urbano. El uso predominante es el comercial. Esta zona se constituye como la calle comercial, en ella están creadas las condiciones mínimas para brindar estos servicios, por lo que diariamente confluyen gran número de personas en aras de hacer uso de los servicios prestados.

Sección Tercera. **Regulaciones**

Artículo 545: En el PGOU define que se mantenga su uso actual de la zona como Espacio Público.

Artículo 546: Se prohíbe la introducción de especies de plantas que modifiquen la estructura y el carácter de la zona. Se emplearán especies que proporcionen sombra y belleza.

Artículo 547: Todas las acciones constructivas o cambios de uso deben ser previamente autorizados por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 548: Para establecer la modificación en las áreas verdes y el mobiliario urbano existente, se tiene que contar con la aprobación de las Direcciones Municipales de Servicios Comunales y Planificación Física.

Artículo 549: Es obligatorio realizar un estudio urbanístico para la localización de kioscos con carácter temporal; así como de obras nuevas.

Artículo 550: Es obligatorio la existencia de señales del tránsito estableciendo la velocidad vehicular requerida en la zona.

Artículo 551: Los árboles serán colocados a una separación mínima de 3.00 m y máxima 6.00m, en las esquinas estarán a una distancia mínima de 10.00 m a partir de su borde exterior.

Artículo 552: Se prohíbe la construcción de obras que resulten incompatibles con el desarrollo de las funciones de la zona.

Artículo 553: Se prohíbe la plantación de especies espinosas.

Artículo 554: Se prohíbe la utilización de las aceras en la realización de actividades comerciales, su uso es netamente peatonal.

Artículo 555: El área para la colocación de kioscos tiene que estar bien definida, impidiendo la obstrucción de los accesos.

Artículo 556: La zona tiene que estar debidamente dotada de mobiliario urbano (bancos, cestos para basura, luminarias, etc).

Artículo 557: La zona tiene que estar libre de barreras arquitectónicas.

Artículo 558: Las vías o tramos de ésta con intenso tráfico peatonal generado por la existencia de servicios a la población u otros, podrán ser transformadas en vías peatonales, como parte de proyectos urbanísticos aprobados.

Capítulo V: Regulaciones de Procedimiento

Artículo 559: A los efectos de estas Regulaciones se establecen los procedimientos respecto a las solicitudes y trámites, aprobaciones y usos de suelo, autorizaciones, licencias de obra, entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación y sobre las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y el urbanismo.

***Sección primera*. Sobre solicitudes y trámites.**

Artículo 560: La Autorización de Obra es emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física para:

- ✓ La realización de obras menores externa a la vivienda.
- ✓ Modificaciones de fachada.
- ✓ Acciones constructivas interiores a la vivienda que requieran modificación a las redes hidrosanitaria.
- ✓ Ejecutar acciones que ocupen suelo de forma temporal.

Artículo 561: No se permite la Autorización de Obra para la construcción o ampliación de viviendas con fines comerciales, a no ser, ranchones, pórticos, pérgolas y glorietas dentro de los límites de propiedad.

Artículo 562: Las personas naturales interesadas en solicitar una Autorización de Obra deben presentar ante el funcionario de Planificación Física la siguiente documentación:

- ✓ Titularidad del inmueble.
- ✓ Croquis o proyecto de las acciones constructivas a realizar, elaborado por la entidad facultada.
- ✓ Sello de timbre correspondiente.

Artículo 563: La Licencia de Construcción se emitirá para:

- ✓ Ejecutar acciones constructivas que ocupen suelo de forma definitiva.

- ✓ Edificación de nuevas viviendas y ampliación de las mismas.
- ✓ La realización de modificaciones estructurales en viviendas individuales y multifamiliares.

Artículo 564: La persona que solicite una Licencia de Construcción debe presentar:

- ✓ Documento que acredite la titularidad de la vivienda.
- ✓ Derecho perpetuo de superficie o cesión de azotea en caso de nuevas construcciones.
- ✓ Sello de timbre.

Artículo 565: Los propietarios de solares yermos pueden ceder o vender estos, a personas que lo necesiten para edificar su vivienda, siempre que cumplan con las regulaciones establecidas.

Artículo 566: Los propietarios de solares yermos que deseen ceder o vender estos, deben presentar a la Dirección Municipal de Planificación Física, una solicitud por escrito que contenga:

- ✓ Datos personales de las partes (nombre(s) y apellido(s), carnet de identidad y dirección particular).
- ✓ Dirección del solar yermo.
- ✓ Acto que pretende realizar (donación o compraventa).
- ✓ Titulo acreditativo de la propiedad.
- ✓ Sello de timbre correspondiente.

Artículo 567: Los propietarios de vivienda pueden ceder el uso de la azotea siempre que técnicamente sea posible y no existan regulaciones que lo impidan; para ello deben presentar solicitud escrita que contenga la siguiente información:

- ✓ Datos personales de las partes (nombre(s) y apellido(s), carnet de identidad y dirección particular).
- ✓ Dirección donde está ubicada la vivienda.
- ✓ Acto que pretende realizar (donación o compraventa).
- ✓ Titulo acreditativo de la propiedad.
- ✓ Sello de timbre correspondiente.
- ✓ Dictamen técnico y croquis que refleje el área a ceder o vender.

***Sección segunda: A*probación de usos de suelo, autorización, licencia de obra.**

Artículo 568: En el proceso inversionista, en el momento de replantear una obra que implique nueva construcción, ampliación o cualquier otra intervención que requiera

nuevo suelo, será imprescindible en el proceso la presencia de un funcionario de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Requerimientos para la tramitación de autorización y licencia de obra

Artículo 569: Según el tipo y características de la inversión, la solicitud de la Licencia de Construcción constará de los siguientes documentos:

- ✓ Información necesaria para cada tipo de inversión (ver Anexo1);
- ✓ Copia del expediente de microlocalización emitido por la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física.
- ✓ Certificado oficial que acredite la liberación o desafectación del terreno o local donde se ha micro-localizado la inversión.
- ✓ Si el terreno microlocalizado pertenece al Ministerio de la Agricultura o del Azúcar, acompañará los documentos establecidos por esos organismos, como son la desafección y el pago al Estado cubano de la tierra.
- ✓ Dos copias de los planos del proyecto ejecutivo, de las memorias descriptivas correspondientes y el estudio de impacto urbanístico.
- ✓ Certificación de la aceptación del proyecto por el centro o Unidad Municipal de Higiene y Epidemiología del Ministerio de Salud Pública, si corresponde.
- ✓ Certificación de la aceptación del proyecto por la Dirección de Prevención y Extinción de Incendios del MININT, si corresponde.
- ✓ Licencia ambiental, en los casos que corresponda.
- ✓ Certificación de la aceptación del proyecto por la Unidad Provincial de Tránsito del MININT, cuando la obra implique afectaciones a la vía pública.
- ✓ Cualquier otro documento que por las características de la obra y su emplazamiento sea necesario presentar.

Artículo 570: En aquellos casos en que se tramiten solicitudes de Licencias de Construcción para proyectos típicos, el inversionista deberá presentar, además del expediente del proyecto típico en cuestión, la documentación no típica que caracteriza la misma; no obstante, podrá aceptarse por la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física un solo proyecto de este tipo y la documentación no típica en cada caso, cuando medien varias solicitudes del mismo inversionista para iguales inversiones.

Artículo 571: Serán objeto de Autorización de Construcción o de Obra las siguientes construcciones:

- ✓ Pintura y reparación exterior, cuando se trate de edificios multifamiliares o viviendas ubicadas en una zona declarada monumento nacional o avenidas principales que determine el Órgano Local del Poder Popular.
- ✓ Obras menores que podrían perjudicar la estética urbanística y arquitectónica.
- ✓ Demoliciones, totales o parciales.
- ✓ Apuntalamientos, totales o parciales.
- ✓ Simple cambio de uso de una edificación o terreno que no requiera acción constructiva.
- ✓ Otras recogidas en la legislación vigente.

Requerimientos para la tramitación de certificado de habitable/utilizable

Artículo 572: A los efectos del procedimiento para otorgar el Certificado de Habitable a una edificación de vivienda, se tendrá en cuenta, entre otros, el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Elementos sanitarios:

- ✓ El proyecto de obra de edificación construida debe estar con la Licencia y Habitable Sanitario.
- ✓ Que el proyecto ejecutado no haya sufrido modificaciones que puedan originar afectaciones sanitarias una vez habitado o en uso.
- ✓ Se realizarán pruebas de las redes hidrosanitarias, cisternas, tanques y aparatos sanitarios. Debe chequearse la limpieza, si fue desinfectado el sistema, si no existen salideros y otras deficiencias que puedan generar problemas sanitarios.
- ✓ Se inspeccionarán las redes sanitarias exteriores realizando pruebas y determinando si el sistema de tratamiento (tanques sépticos, fosa maura, filtros, etcétera) se ejecutó acorde con el proyecto.
- ✓ Que el drenaje pluvial se haya ejecutado según el proyecto, inspeccionando entronques, pendientes, registros, etcétera.
- ✓ Que el proyecto de Arquitectura y Eléctrico haya cumplido con la distribución de áreas, zócalos sanitarios, carpintería, mobiliario, lámpara y ventilación o iluminación natural proyectada.
- ✓ Que las áreas exteriores queden libres de equipos, malas hierbas y otros desperdicios que puedan generar afectaciones sanitarias.
- ✓ Que las cubiertas estén limpias con las pendientes requeridas e impermeabilización apropiada. En caso de tener bajantes, éstos deberán estar

debidamente protegidos para evitar que en ellos se introduzcan elementos extraños que los obstruyan.

b) Elementos urbanos:

- ✓ Existencia de red vial con superficie de rodaje definida.
- ✓ Existencia de aceras, parterres y pavimentos de acceso.
- ✓ Conexión definitiva de electricidad y retirada de instalaciones provisionales utilizadas durante la construcción.
- ✓ Terminación técnico-constructiva adecuada de los elementos de disposición sanitaria tales como cisternas, tanques o depósitos, fosas, etcétera.

c) Elementos de las áreas exteriores:

- ✓ Existencia de jardines, pavimentos, siembra de plantas, etcétera.
- ✓ Iluminación de las distintas áreas comunes.
- ✓ Ubicación de elementos de mobiliario urbano, según lo requiera.
- ✓ Identificación y rotulación del inmueble y los apartamentos.
- ✓ Cumplimiento de las obras inducidas para el caso del inmueble, y la retirada de instalaciones temporales utilizadas durante la construcción;
- ✓ Que se garantice el suministro de agua potable y que exista una correcta solución para la evacuación de los residuales líquidos y su disposición final, determinando si las obras hidrosanitarias se ejecutaron acorde con el proyecto.
- ✓ Limpieza y recogida de elementos de desechos sólidos que atenten contra el ornato; y reparación de afectaciones a vecinos y a la vía pública surgidas durante la construcción de común acuerdo con los afectados.

Artículo 573: Al solicitar el Certificado de Habitable sin concluir los términos de la Licencia de Construcción, lo construido debe cumplir con lo establecido para ser considerado como una vivienda mínima adecuada, por lo que bebe tener:

- ✓ Acceso independiente.
- ✓ Al menos tres locales: habitación, baño, cocina.
- ✓ Superficie útil mínima de veinticinco (25) metros cuadrados.
- ✓ Además, los requisitos de habitabilidad que están establecidos.

***Sección tercera*. Sobre entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación**

Artículo 574: Durante las distintas fases del proceso, el inversionista está obligado a tramitar ante los órganos competentes, denominados de consulta, y organismos

estatales con funciones rectoras, aquellos permisos que son obligatorios para la aprobación y ejecución de la inversión.

Artículo 575: Los órganos de consulta se dividen en permanentes y eventuales.

- ✓ **Permanentes**: el Ministerio de las Fuerzas Armadas Revolucionarias; el Ministerio de Energía y Minas; el Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente; el Ministerio de Salud Pública; el Ministerio de Industrias; el Ministerio del Interior; el Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos y el Estado Mayor Nacional de la Defensa Civil.
- ✓ **Eventuales**: el Ministerio de Comunicaciones, el Ministerio de la Agricultura, el Ministerio de la Construcción, el Ministerio del Comercio Interior, el Ministerio del Transporte, y otros que el Sistema de Planificación Física considere necesario consultar en correspondencia con la inversión.

***Sección cuarta*. Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo.**

Artículo 576: Las infracciones que se cometan en la tramitación establecida para la ejecución de obras, así como las que atenten contra las disposiciones urbanísticas aquí reguladas, serán objeto de aplicación de lo previsto a tales efectos en la legislación relativa a las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo (Decreto 272).

Artículo 577: Otras disposiciones normativas sobre aspectos jurídicos aplicables esencialmente en materia de procedimientos, se atienen a las siguientes indicaciones:

a) El Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Patrimonial o Privada, del Ministerio de Justicia es el facultado para la tramitación de titularidades de terrenos y edificaciones
b) De no existir físicamente la separación o límite de propiedad entre dos edificaciones de viviendas, así como tampoco haya título de propiedad u otros documentos legales que demuestren la dimensión del terreno que corresponda a cada edificación, será competencia en su caso de la Dirección Municipal de Planificación Física, definir dichos límites de propiedad.
c) Se prohíbe la cesión, cambio de uso o transferencias de áreas, sean estas libres o no, locales y otras instalaciones, entre organismos y entidades sin la previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física, según sea el caso. Así

como la cesión, entrega o transferencia de solares yermos estatales a particulares, transferencia de solares entre particulares.

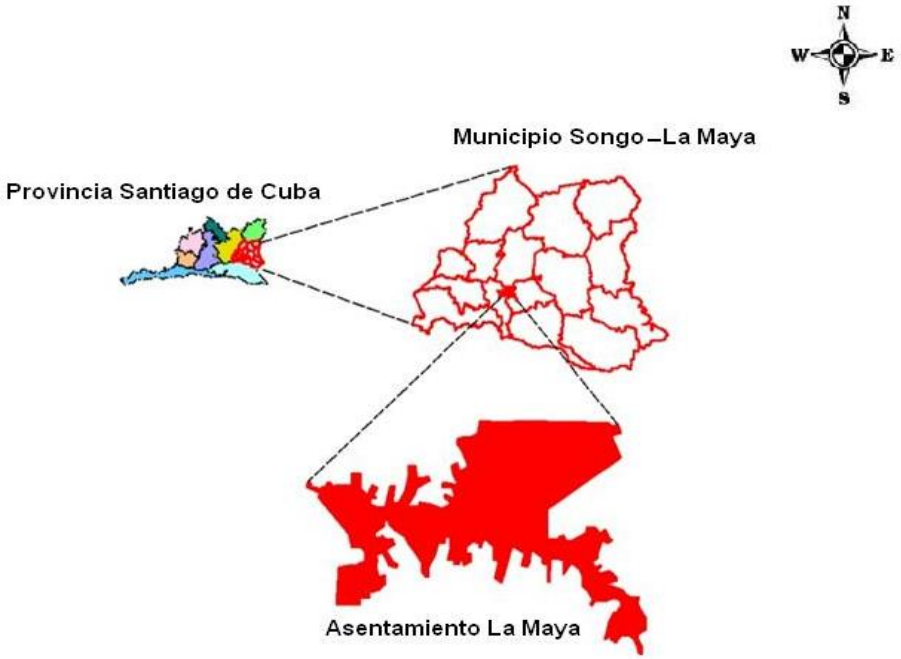
d) Todo lo concerniente a las actividades del trabajo por cuenta propia en la zona, se regirá por la legislación vigente emitida sobre esta materia, respecto al ordenamiento territorial y al urbanismo.

e) En el caso de las viviendas particulares se regirán en cuanto a dimensiones y habitabilidad según legislación vigente (NC 440/2006 Vivienda Social urbana-área útil máxima de edificaciones y Ley 322.)

Capítulo 6: Tablas y Normas Gráficas

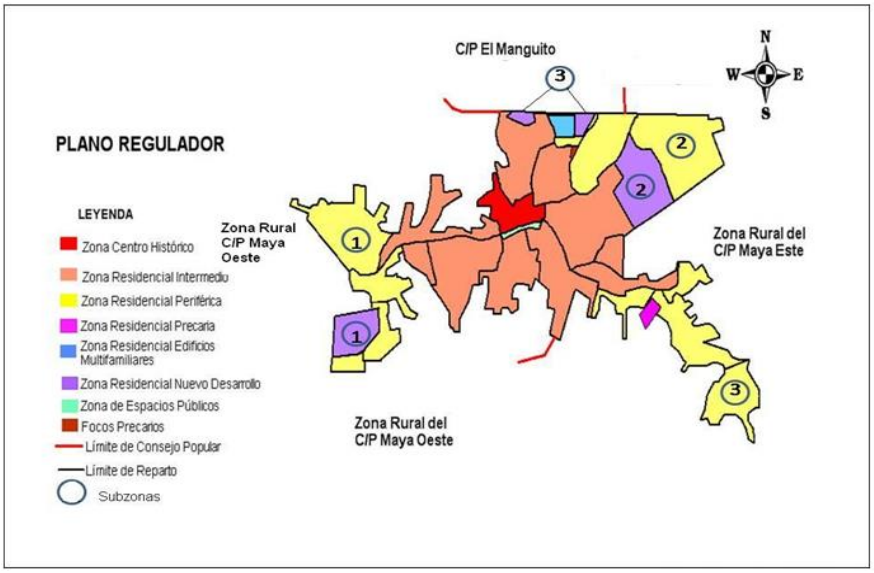
Planos

Plano#1: Ubicación general del asentamiento



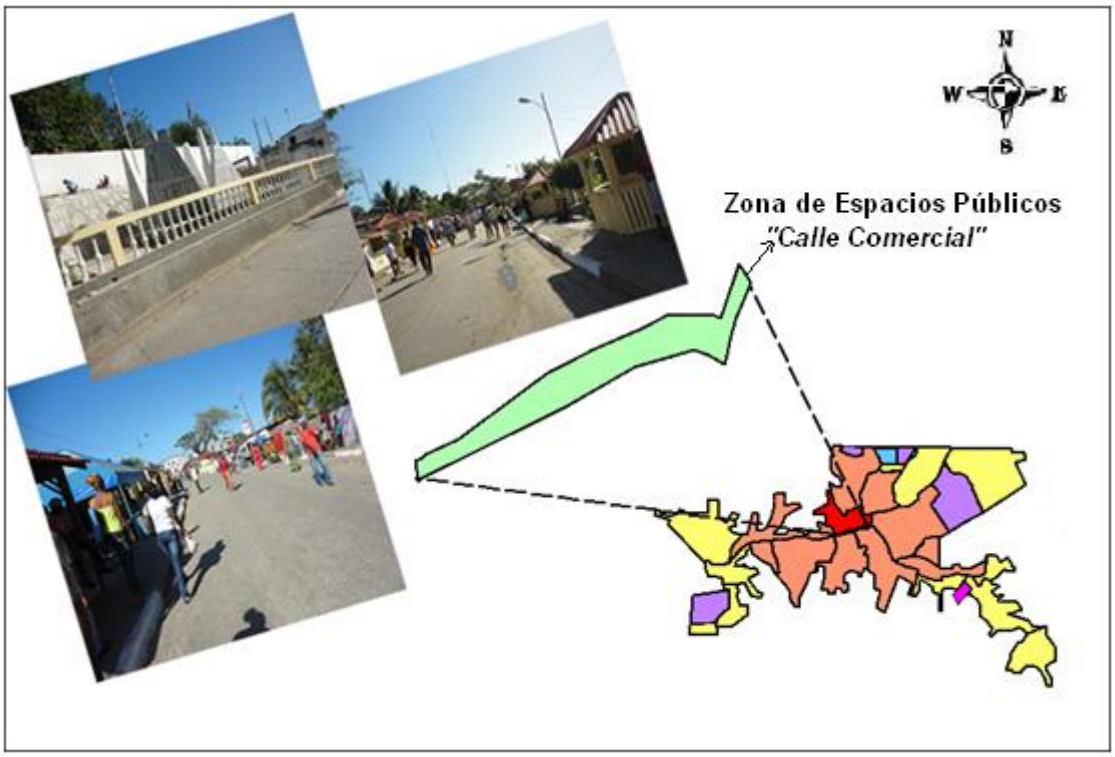
Plano#2: Régimen Urbanístico del suelo

Plano#3: Plano regulador



Plano #4: Protección y preservación patrimonial

Plano #5: Espacio público



Usos	Doméstica				
	Edificaciones comunes o individuales	**Edificios Multifamiliares**	**Edificaciones apareadas o en tiras**	**Religiosa**	**Industrial**
Residencial	Preferente	Preferente	Preferente	Permisible	Restringido
Alojamiento	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Prohibido
Administrativo	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Prohibido
Comercio	Permisible	Restringido	Permisible	Prohibido	Prohibido
Gastronomía	Permisible	Restringido	Permisible	Prohibido	Restringido
Salud	Permisible	Restringido	Permisible	Prohibido	Prohibido
Educación	Permisible	Prohibido	Permisible	Prohibido	Prohibido
Deporte	Permisible	Permisible	Restringido	Restringido	Prohibido
Recreación	Permisible	Permisible	Restringido	Prohibido	Prohibido
Cultura	Permisible	Restringido	Permisible	Permisible	Permisible
Religioso	Restringido	Restringido	Restringido	Preferente	Prohibido
Servicio básico	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Prohibido
Almacén y talleres	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible
Agricultura urbana	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permisible
Producción	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Preferente
Militar Orden Interior	Prohibido	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Agropecuario	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permisible
Parqueos	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Permisible

Tablas

Tabla #1: Usos por tipologías arquitectónicas

Fotos y gráficos

1. Tipologías arquitectónicas

1.1. Edificaciones comunes o individuales

1.2. Edificaciones pareadas o en tiras

1.3. Edificios multifamiliares

1.4. Religioso

1.5. Industrial

2: Tipologías urbanísticas

Tipología 2: Manzanas abiertas

Zona de edificios multifamiliares conformada por manzanas irregulares, rodeada de amplios espacios abiertos

Tipología 3: Manzanas cerradas y semicerradas

Zona centro de la ciudad, existe un predominio de inmuebles con valores arquitectónicos e históricos de tipología II y III, conformada por manzanas irregulares.

Tipología 4: Manzanas semicerradas.

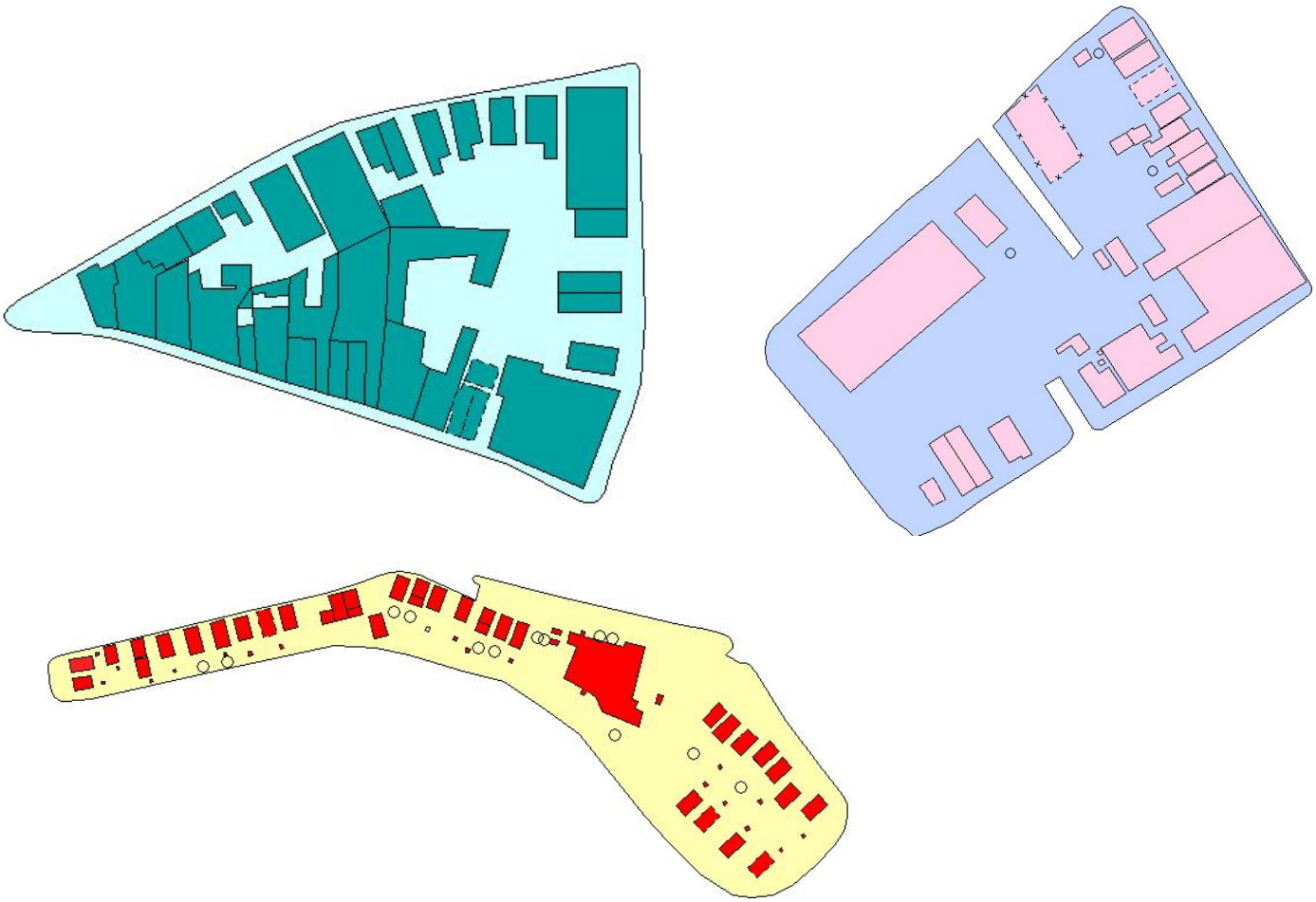
Las manzanas son semicerradas, pues aparecen los pasillos laterales y de fondo. Predomina en ellas el jardín privado, aceras con o sin parterre y calles con una continuidad definida.

Tipología 5: Urbanizaciones espontáneas (periferias urbanas y barrios precarios)

Zonas parcialmente urbanizadas con un trazado vial incipiente factible de regularizar. Parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas por viviendas del siglo XX, de tipología arquitectónica V y VI.

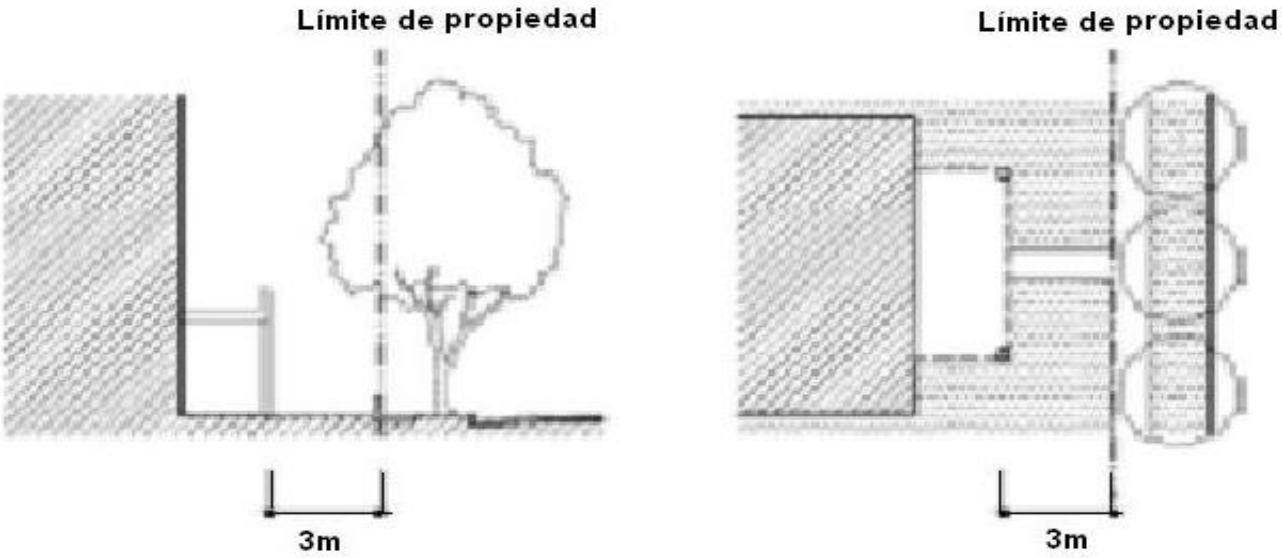
3: Estructura de la manzana

3.1. Morfología (Incluir breve caracterización)

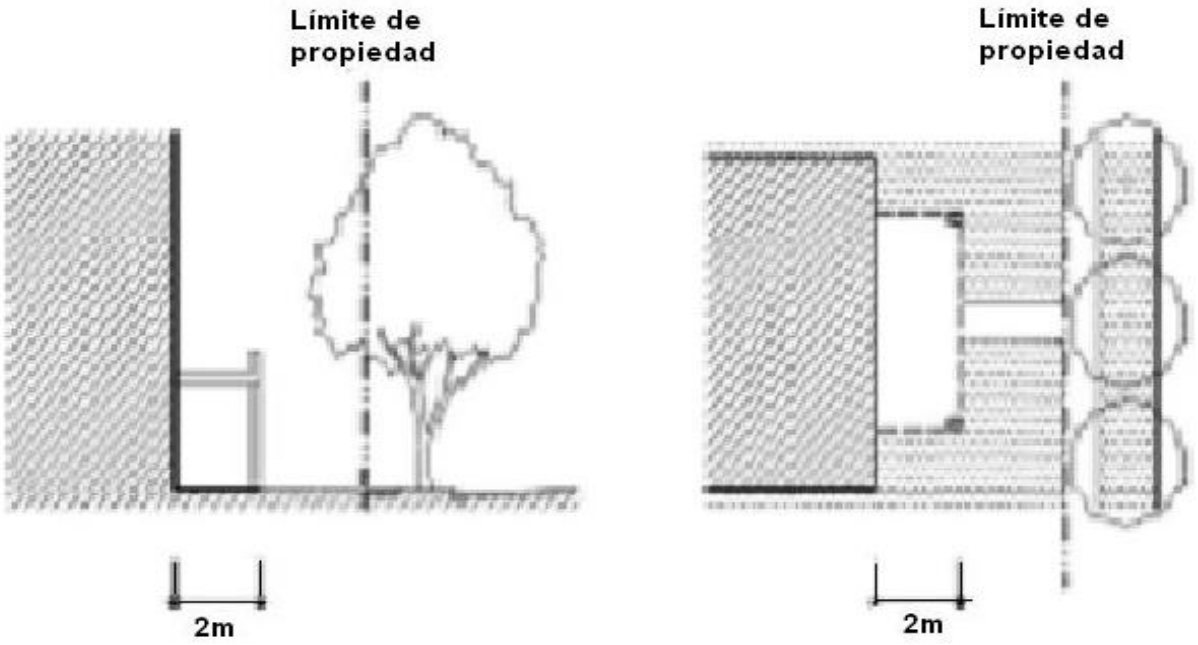


4. Alineación de las edificaciones

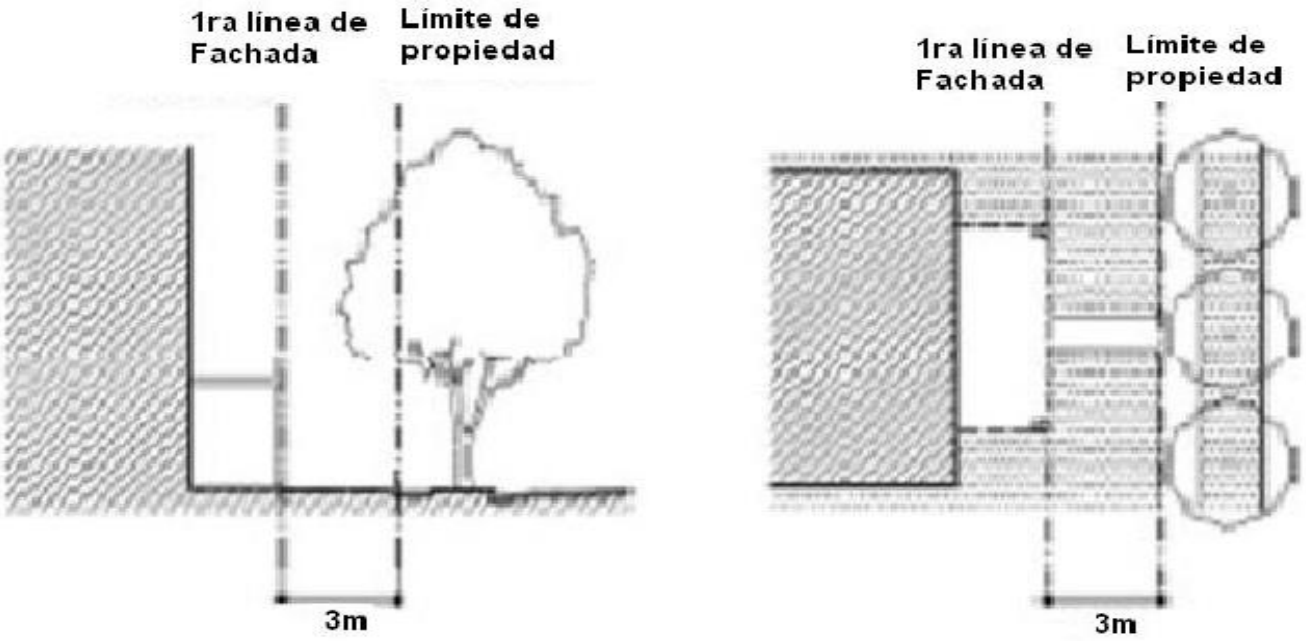
4.1. Franja de jardín



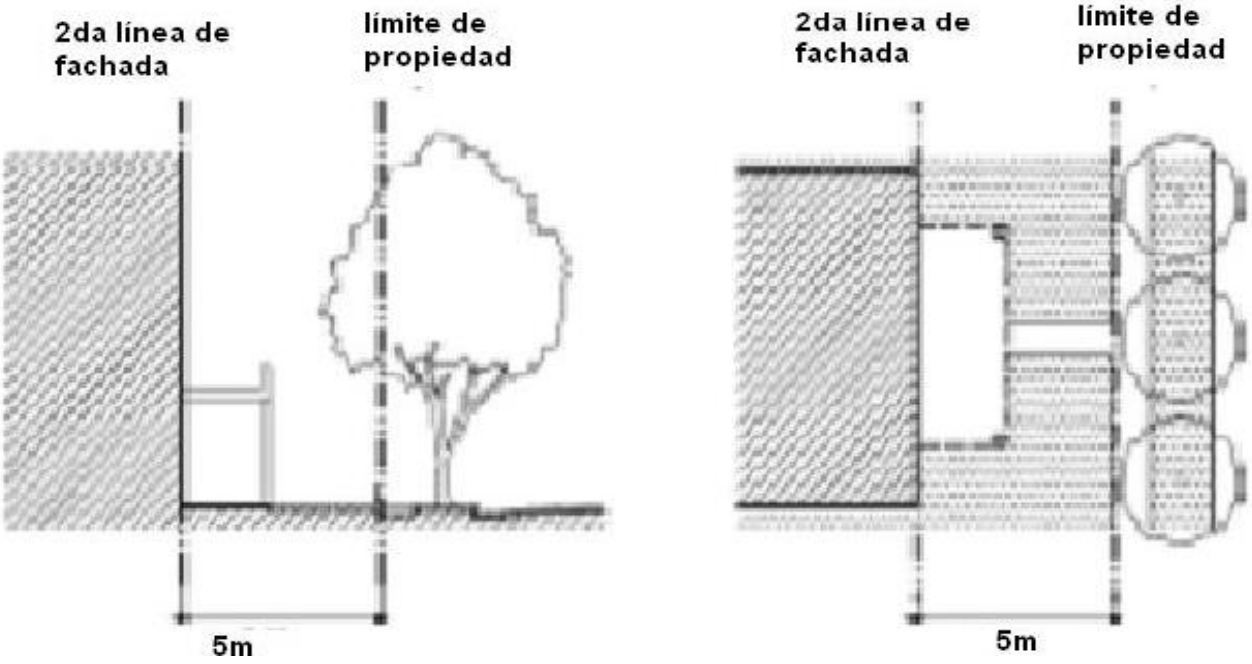
4.2. Franja de portal



4.3. Primera línea de fachada



4.4. Segunda línea de fachada



4.5. Pasillos laterales

Fuente de imagen: Regulaciones Guantánamo

5: Morfología urbana

5.1. Cercado

Fuente de imagen: Regulaciones Guantánamo

5.2. Jardines

5.3. Portales

5.3.1. Portales privados

5.3.2. Portales de uso público

6. Tipologías constructivas de las edificaciones

6.1. Tipología Constructiva I.

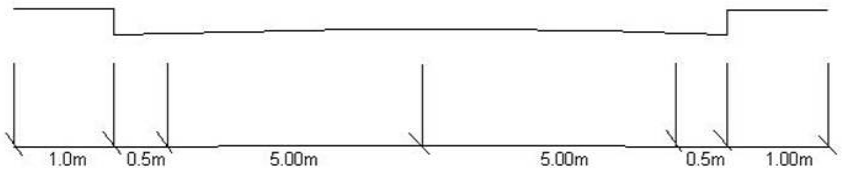
6.2. Tipología constructiva III.

6.3. Tipología constructiva IV

6. Vías públicas

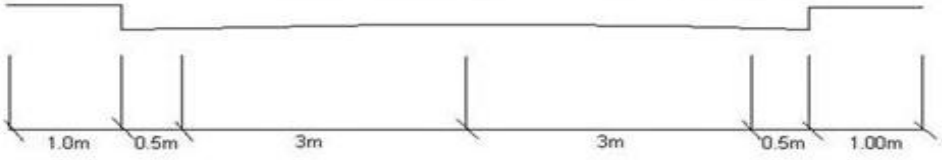
6.1. Vías principales

Estas son las encargadas de mantener en movimiento el tránsito tanto interno como externo de la ciudad; tiene un ancho de 10.00 m permitiendo la doble vialidad, además proporcionan acceso a los servicios y las áreas comerciales.



Ave Pérez Carbó y Ave José Martí

6.2. Vías menores



Calle Luis Bonne y Francisco Hodelín

Capítulo 7: Glosario de Términos

En este glosario no sólo se detallan los significados de los términos utilizados en el cuerpo teórico del trabajo sino que, en los casos en que así lo requieren, se amplía sobre la conceptualización de los mismos.

Acción constructiva: Son las obras o trabajos de tal naturaleza que se ejecutan en edificaciones, vías o espacios públicos.

- **Ampliación**: Toda nueva construcción añadida en bajos o altos a la edificación original que forma parte integrante de ella y se encuentra unida a ésta por una puerta, pasillo o escalera o cualquier otra solución constructiva.
- **Nueva construcción**: obra nueva, nueva edificación.
- **Reconstrucción**: Construcción total o parcial de una edificación con alto grado de deterioro a fin de recuperar su valor de uso.
- **Remodelación**: Construcción que introduzca sobre la edificación cambios estructurales y de su aspecto original.
- **Restauración**: Obras de construcción calificadas sobre de edificaciones de valor monumental que recuperan las condiciones originales de la edificación.
- **Demolición**: Eliminación física de la edificación.

Acción Urbanística: Son las acciones o formas de intervención urbanísticas en sectores o zonas residenciales y no en edificaciones aisladas, por esfuerzo propio de la población y la iniciativa estatal o de los organismos y entidades u organizaciones. Estas son las siguientes:

- **Conservación:** Es el conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a una vivienda o edificio multifamiliar para protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil.
- **Restauración:** Es la acción de alto valor, o con predominio de edificaciones de alto valor, que deben ser preservadas o rescatadas en cuanto a su imagen y estructura urbana.

- **Nuevo desarrollo:** Acción en zonas residenciales de nueva construcción de viviendas, incluidas su urbanización, infraestructura y equipamiento.

Área verde: Espacio ocupado mayoritariamente por vegetación (árboles, arbustos y césped), ya sea autóctona o de origen antrópico, y desarrolladas dentro del límite o zonas de influencia de los asentamientos, cuya finalidad principal es la de crear un medio agradable para las personas, posibilitándose tanto la práctica del deporte, el juego, el paseo o el descanso al aire libre, como contribuyendo a mejorar las condiciones climáticas y la protección atmosférica en los mismos."

Autorización: Permiso oficial para realizar trabajos que, por sus características de poca complejidad no está comprendido en la licencia de construcción o de obra.

Basamento: En urbanismo, alegoría para señalar las bases y cuerpos bajos de edificios, empleados en la función principal de los mismos o para ubicar equipamiento y servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente.

Calificación del suelo: Utilización genérica a la que el Plan de ordenamiento territorial y urbano destina un área determinada del territorio.

Calles: Vías destinadas al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos

Categorías de uso: Definen las correspondientes intensidades de intervención urbana en virtud de las siguientes determinaciones:

- **Prohibido**: Uso no permitido o vedado, para impedirlo.
- **Restringido**: Uso limitado o reservado, para hacerlo restrictivo.
- **Permisible**: Uso admitido o tolerado, para aceptarlo, en algunos casos según proyecto.
- **Preferente**: Uso seleccionado o preferido sobre otro, para favorecerlo.
- **Obligatorio**: Uso exigido o inevitable, para imponerlo.

Cercados: De cercar, cerca, valla o muro circundante, empleado para delimitarlas parcelas de terreno. En áreas urbanas, los cercados pueden ser de barras de acero, mallas eslabonadas, balaustradas de morteros y muretes de hormigón, ladrillos o bloques.

Certificación de habitable-utilizable: Documentos que se emiten, una vez concluidas totalmente las acciones constructivas amparadas en la licencia de obra, que demuestra

que éstas se realizaron de acuerdo a la misma y como constancia para los trámites legales de ocupación y titularidad inmobiliaria u otros procedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones, respectivamente.

Certificado: Documento en el que se asegura la veracidad de un hecho o trabajo realizado, valoración y/o circunstancias relacionadas con un servicio técnico u otro aspecto de acuerdo a las condiciones establecidas al efecto en el contrato.

Certificado de Habitable: Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión de una vivienda, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

Coeficiente de ocupación: Es el coeficiente resultante de dividir la proyección del área edificada en planta entre el área total.

Coeficiente de utilización: Es el coeficiente resultante de dividir la sumatoria de cada una de las plantas construidas entre la superficie total.

Diseño ambiental en función de la prevención del delito: Aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción del delito, cuyos mayores aportes son:

a) Ventanas mirando hacia la calle, controladores espontáneos de la misma.

b) Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.

c) Adecuada iluminación.

d) Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.

Espacio Público: Espacio de carácter abierto y público, exento de edificaciones, definido dentro del perímetro de los asentamientos poblacionales y concebidos para abrigar diversas funciones de amplia participación comunitaria.

Fachada mínima: Dimensionamiento mínimo que han de tener las parcelas para que sean edificables.

Facilidades temporales: Edificaciones, instalaciones, talleres y otras construcciones auxiliares, que sirven solamente al propósito de la construcción, ejecución y puesta en explotación de la inversión, y que serán desactivadas al finalizar la misma.

Fondo edificable: Profundidad de la edificación desde la línea de fachada.

Frente de calle: Zócalo urbano integrado linealmente por los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de los límites de propiedad y de las líneas de fachadas o de construcción en cada cuadra de las manzanas. Según su calificación, se pueden caracterizar por su valor urbano requerido patrimonialmente.

Grado de protección: Categoría establecida por la Ley de Monumentos para especialmente proteger y preservar las edificaciones según sus valores patrimoniales intrínsecos en I, II y III grados.

Intensidad de intervención urbana: Grado de actuación aplicable a la calificación o destino de uso de suelo y de las acciones constructivas, según el carácter y el tipo de las intervenciones en el contexto urbano.

Intercambio: Lugar de la vía donde se encuentran dos o más vías a distintos niveles con los ramales de enlace necesarios para comunicarlas entre sí.

Jardín: Espacio situado entre la primera línea de fachada y la línea de propiedad que forma parte del área libre de la parcela.

Las Regulaciones del Ordenamiento Urbano: Son el instrumento con que cuenta el Plan para su implementación y para el ejercicio del control en las transformaciones físicas del territorio. Las regulaciones constituyen el soporte legal en la materialización del planeamiento territorial, como instrumento en los procesos de proyección, gestión y control. Su diversidad y grado de detalle deben ajustarse a los requerimientos físico – espaciales y temporales.

Licencia de Construcción: Es el documento técnico legal o permiso oficial que emite la Dirección Mcpal de Planificación Física para la realización de edificaciones, divisiones, en el que se señalan los requisitos y condicionales que deben cumplirse obligatoriamente en la localización y acción constructiva en cuestión.

Licencia de Obra: Constituye el documento técnico administrativo que autoriza cualquier actuación urbanística y/o arquitectónica y asegura que el proyecto contempla las regulaciones establecidas en el certificado de microlocalización.

Línea de fachada: Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

Límite de propiedad: Lindero o línea que confina físicamente la titularidad o posesión de un terreno o parcela.

Línea de construcción (línea de edificación): Es la alineación constructiva en parcelas urbanas construidas en el perímetro de la manzana, y que incluye la denominación de "línea de fachada" o línea frontal de edificaciones.

Manzana: Célula o elemento esencial de la estructura urbana o la cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados definidos por calles y vías o elementos naturales cuando son manzanas abiertas. Pueden estar a su vez constituidas por espacios menores llamados lotes o parcelas.

Medianería: Son las paredes comunes a dos edificaciones, que a su vez las separan. Pueden ser también paredes contiguas o inmediatas. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

Medioambiente: Conjunto de circunstancias ecológicas, culturales y antrópicas en que se desenvuelve la ciudadanía en el contexto urbano.

Microlocalización: Es el documento oficial expedido por la Dirección Provincial de Planificación Física para la localización de inversiones de los organismos y entidades.

Mobiliario Urbano: Es el conjunto de elementos utilitarios situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, bancos, apeaderos, puentes, jardineras, cestos, señalizaciones; y que en áreas determinadas (centro, zonas históricas, etc.) pueden tener un diseño específico y de alta calidad así como materiales apropiados.

Morfología (tipología) urbanística: Es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas que tipifican a una zona o sector residencial determinado (por ejemplo volumetría, forma de las parcelas, superficie descubierta, pasillos, cercados, salientes, alineaciones, presencia de portales públicos o privados, jardines, etc.)

Nueva edificación: Construcción de nueva planta de un edificio sobre un solar yermo o área libre.

Número máximo de plantas: Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura máxima reguladora.

Organopónico: Canteros o instalaciones para el cultivo y producción agrícola en zonas urbanas.

Parcela: Porción de superficie horizontal de un terreno, deslindada en una unidad poligonal cerrada.

Parcela mínima edificable: Es la superficie mínima que se puede autorizar para la edificación.

Parcela urbana: Porción pequeña de terreno, en este caso urbano. Por lo general son los espacios que integran la manzana.

Parterre: Área verde comprendida entre el borde de la vía y la acera (parterre exterior), o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes (parterre interior o contra parterre).

Parqueos: Espacio descubierto ubicado ya sea en parcelas libres, a borde de contén a todo lo largo de una cuadra o calle o en una sección de ésta determinada para este fin, y que es usado para el estacionamiento público de vehículos.

Pasaje: Volumen o espacio abierto que corta transversalmente la edificación, ocupando parte de la planta baja de la misma y de destina al paso y acceso público.

Patios de luces y ventilación o patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubierto o semi descubierto en el interior de las edificaciones, y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

Pasillo laterales y de fondo: Espacios sanitarios de protección y circulación, entre el límite o lindero de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior, y forman parte de la superficie libre de la parcela.

Planificación Física: Es la integración de las disciplinas del ordenamiento territorial y el urbanismo, entendidas éstas como las herramientas teóricas mediante las cuales se diseñan y se reordenan los diferentes ámbitos físico–espaciales en los cuales pueda desarrollarse un modo de vida caracterizado por los valores culturales, éticos, políticos, ambientales y económicos que identifican nuestra sociedad y a cuya formación la planificación física contribuye.

Portal (libre de uso o tránsito) público: Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías y que permite un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia, así como también permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.

Portal privado: Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones anteriores, están bien delimitados y son del uso exclusivo de dichas edificaciones.

Puntal: Altura existente o espacio que media entre los niveles de piso terminado correspondientes a dos plantas consecutivas. Se diferencia del puntal libre, en que en éste se descuenta el espesor de techo de la planta inferior o piso de la superior.

Regulaciones Urbanas: Son disposiciones de alcance urbanísticas y arquitectónicas las cuales están sujetas, en general, a normas y otras regulaciones de carácter nacional y sectorial.

Responsabilidad ambiental: Es aquella que deben tener los ciudadanos para que el medioambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medioambiente natural, mas allá del crecimiento de la población y su inevitable

Restricciones urbanísticas: Son las limitaciones que se establecen desde el punto de vista urbano al uso de suelo a las inversiones estatales y particulares.

Retranqueo de la edificación: Distancia a que debe situarse la línea de fachada de la edificación, respecto a las alineaciones oficiales, o al respectivo lindero de parcela o medianeras, medida perpendicularmente a los mismos.

Salientes sobre la vía: Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros y otros de carácter decorativo, cuyas dimensiones y alturas sobre la vía publica (incluida la acera) son regulados.

Separaciones: Distancias que las edificaciones han de mantener con los límites de la parcela.

Separador de la vía/ separador central: Parte de la vía que separa calzadas, sendas o carriles, de vehículos y peatones. En el caso del separador central, los carriles son de circulación opuesta, salvo excepción.

Seto de arbustivas: Sembrado lineal de tal especie de área verde, perimetral y contiguo al límite de propiedad, cuya altura no exceda de 1,20 metros.

Sistema de áreas verdes: Conjunto de espacios, que se articulan e interactúan entre sí y con el resto del territorio urbano, en los cuales la vegetación constituye el elemento significativo de su composición, en sus diferentes tipos y especies: árboles, arbustos y césped; constituyendo un aspecto básico de los espacios abiertos en las ciudades."

Solar yermo urbano: Toda porción de terreno donde no existe edificación o existiendo sea de poca significación, trazada como tal en un asentamiento poblacional. No se considerará solar yermo el terreno anexo a otro edificio que integre una unidad física inmobiliaria y como tal se encuentre inscripto en el registro de propiedad.

Sótanos y semisótanos: Son las plantas que en su totalidad o en más de un 50% de su superficie construida tiene su nivel de techo pos debajo de la planta caja de la edificación y por encima de la rasante de la acera entre 0.50 y 1.30 m.

Tipologías: En el trabajo de planeamiento y control del territorio se consideran tres tipologías que son:

- **Tipología urbanística:** Está referida a la trama y a la morfología urbana; considera elementos tales como: zona o sector, manzana y parcela.
- **Tipología arquitectónica**: Considera aspectos relacionados con las edificaciones tales como: estética, estilo, elementos higiénico–ambientales y técnico-constructivos.
- **Tipología constructiva:** Considera exclusivamente los materiales utilizados en la construcción de las edificaciones, así como la técnica constructiva empleada.

Tratamiento de residuales: Son las técnicas, dispositivos y procedimientos que se aplican a los desechos y residuos sólidos, líquidos y gaseosos provenientes de la producción industrial, agropecuaria y otros, entre ellos los de origen doméstico, y que se realizan de forma previa a la disposición final de éstos, a fin de proteger el medio ambiente contra la contaminación. El tratamiento puede consistir en dispositivos mecánicos, físicos, químicos y biológicos.

Urbanismo: Es la disciplina que estudia el planeamiento y el diseño físico–espacial de los asentamientos urbanos en correspondencia con los procesos económicos, sociales, culturales y ambientales que están asociados a los fenómenos de

urbanización y a la propia estructuración interna de los asentamientos humanos. El urbanismo también se considera como la disciplina que estudia los procesos y leyes de formación del espacio urbano.

Urbanización: Proceso a través del cual se organiza el espacio físico y se crea la infraestructura técnica requerida por el desarrollo de las edificaciones (vial, hidráulica, energética, de comunicaciones u otros).

Uso de suelo: Calificación funcional urbanístico y empleo inmobiliario del terreno urbanizado, urbanizable y no urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

Uso privado: Usos realizados de forma restringida por parte de la población y se desarrollan en locales de propiedad y uso privado.

Uso provisional: Espacio de tiempo pasajero y condicionado dentro de un intervalo de espera que define la duración.

Uso público: Usos colectivos de la mayoría de la población en correspondencia con los usos destinados a equipamientos y servicios.

Uso temporal: Espacio de tiempo limitado o fijado, independientemente de su duración.

Valor arquitectónico-urbanístico: Se refiere a los componentes o partes de las edificaciones y del contexto urbano, su espacialidad interna y externa, a los rasgos que los definen dentro de cierta tendencia estética y expresiva según su memoria, debidamente cualificadas en tal sentido.

Valor histórico: Se asocia a la presencia de personalidades, o a la ocurrencia de hechos o acciones de relevancia para la historia de la ciudad o del país.

Vano: Hueco o abertura en paredes constituido por puertas y ventanas o simplemente calado.

Vistas: Es toda especie de rompimiento o apertura que permita mirar directamente, con mas o menos facilidad, fuera del edificio en que se practique el uno o la otra.

Vivienda: Se entenderá por vivienda toda edificación, local o recinto estructuralmente separado e independiente, construido o adaptado, en todo o en parte, para fines de alojamiento permanente de personas y que cuente con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.

Vivienda multifamiliar: Conjunto de viviendas con equipamiento completo, que comparten la planta o nivel de un edificio único, generalmente de tres o más niveles. A partir del espacio público, se presenta un acceso común con escaleras y elevadores que conecta con pasillos de comunicación repetidos en cada nivel, también de uso compartido.

Vivienda unifamiliar: Vivienda en inmueble diseñado para ser ocupado por una familia única, con equipamiento completo y acceso directo e independiente de la calle. Generalmente ocupa un nivel completo de la parcela, y en ocasiones alcanza dos o tres niveles con dos o tres viviendas o no. Se consideran también viviendas unifamiliares, aquéllas adosadas o pareadas –casas gemelas– que integran un inmueble único, siempre que cumplan la primera condición citada.

Anexos

Anexo # 1. Conjuntos patrimoniales

Poder Popular Municipal .Se encuentra ubicado en la Ave Martí Oeste, cuenta con un grado de protección III, una tipología III y posee un valor ambiental.

Cine La Maya. Ubicado en la Ave Martí Oeste, cuenta con un grado de protección III, una tipología III y posee valor ambiental.

Oficina de Cobro y Multa. Ubicado en la Ave Martí Oeste, tipología III, grado de protección II y valor ambiental y arquitectónico.

Parque. Ubicado en la Ave Martí, grado de protección III y valor ambiental.

Iglesia. Ubicado en la Ave Martí, grado de protección II y valor arquitectónico, ambiental e histórico.

Industrias Locales. Ubicado en Pedro Ibonet, tipología I, grado de protección III y valor histórico antigua terminal de ferrocarril.

Lote de Servicios Sociales. Esquina Ave. Martí y J. Cárdenas. Ubicado en la vía principal desde la actual tienda de cadenas imagen hasta la óptica, tienen grado de protección II, tipología III, valor ambiental y arquitectónico.

Lote de Servicios Sociales. Ave Martí. Ubicado en Ave Martí, en el centro de servicios como actividad de apoyo, ocupando los inmuebles desde la sede del PCC, hasta la cafetería Pilón. Conserva elementos de su estado original sin haber sufrido cambios, grado de protección II, tipología I y valor arquitectónico y ambiental.

Coopelia. Se encuentra ubicado en la esquina Ave Martí y Pérez Carbó, en el centro de servicios como una actividad principal con una frecuencia de uso sostenida, su construcción ha sufrido transformaciones con respecto a su estado original, tiene un grado de protección III, tipología III y un valor ambiental.

Dirección Municipal de Planificación Física. Ubicado en Pérez Carbó No.3 % Martí y Quintín Bandera, conserva la mayor parte de sus elementos originales principalmente

en su fachada si haber sufrido grande transformaciones, tiene un grado de protección II, tipología II, y valor arquitectónico y ambiental.

Centro de Veteranos. Se encuentra ubicado en esquina Pérez Carbó y Quintín Bandera, en el centro de servicios de la ciudad, mantiene su estado original sin haber sufrido transformaciones, tiene un grado de protección II, tipología III y valor histórico ambiental.

Edificio La Cubana. Se encuentra ubicado en la Ave Luis Bonne y Ave Martí, en el centro de servicios, mantiene su estado original sin haber sufrido transformaciones, tiene un grado de protección II, tipología III y valor ambiental.

Museo Municipal. Ubicado en Luis Bonne una de las calles principales de la zona, mantiene su estado original, tiene un grado de protección II, tipología I y valor histórico.

Molinera No 2 Cadena del Pan. Ubicado en Ave Martí en el centro de servicios, conserva muchos de sus elementos de su estado original a pesar de haber sufrido transformaciones, tiene un grado de protección II y valor arquitectónico y ambiental.

Telecorreo. Se encuentra ubicado en Ave Martí, conserva muchos elementos de su estado original a pesar de haber sufrido transformaciones, tiene un grado de protección III, tipología I y valor ambiental.

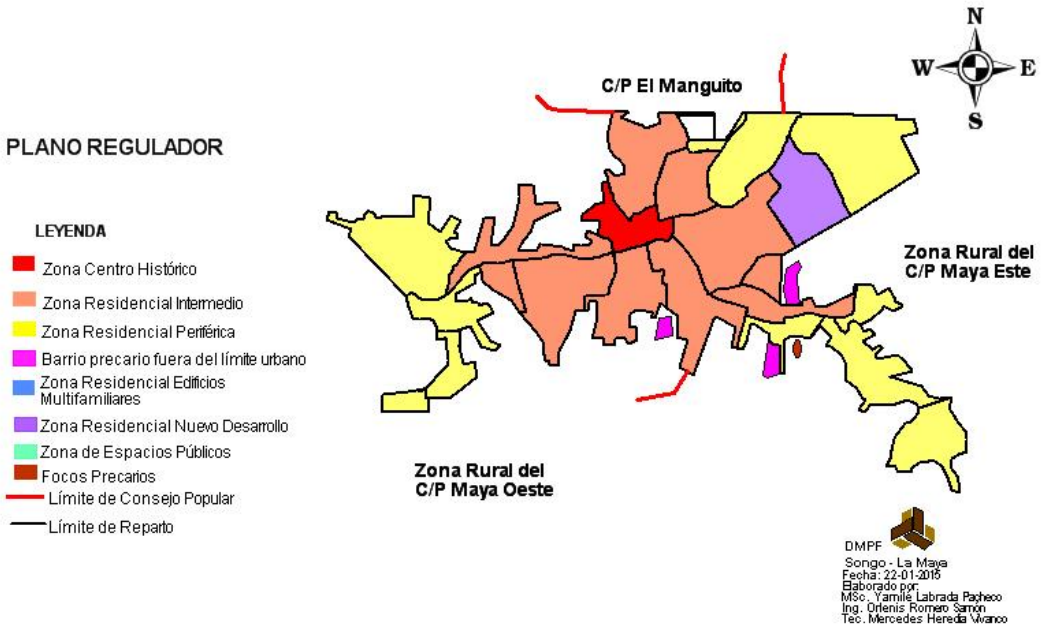
Casa de la Cultura. Se encuentra ubicado en Pérez Carbó, mantiene su estado original, tiene un grado de protección III, tipología I y valor ambiental.

Vivienda de César Tamayo. Ubicado en Ave Martí Oeste, mantiene su estado original, tiene un grado de protección II, tipología I y un valor ambiental.

Anexo#2. Barrios y focos precarios

Barrios Precario	Focos precarios	Barrios fuera límite urbano	
		Propuesta para ordenar	Propuesta para erradicar
La Manisera (Vertedero La Mina)	Los Tata (La Grúa)	Los Vispo	Los Chivos (Los Maceo final)
	El Chorrito (Gerardo Duarte final)	El Salvador	

Barrios precarios fuera del límite urbano.



Anexo #4. Usos de suelo por zona de regulación

Usos del suelo	Zonas de regulación y requerimientos						
	Centro histórico	**Residencial intermedio**	**Residencial periférico**	**Residencial precario**	**Residencial edificios multifamiliares**	**Residencial nuevo desarrollo**	**Espacios públicos**
Residencial	Restringido	Preferente	Preferente	Preferente	Preferente	Preferente	Restringido
Alojamiento	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido
Administrativo	Preferente	Permisible	Permisible	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Restringido
Comercio	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Restringido	Permisible	Preferente
Gastronomía	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Preferente
Salud	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido
Educación	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido
Deporte	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Recreación	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Cultura	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Religioso	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Restringido	Permisible	Restringido
Servicios básicos	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido
Almacenes y talleres	Prohibido	Restringido	Permisible	Prohibido	Prohibido	Restringido	Prohibido
Agricultura urbana	Prohibido	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible	Prohibido
Producción	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido	Prohibido	Restringido	Prohibido
Militar-orden interior	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Prohibido
Agropecuario	Prohibido	Prohibido	Restringido	Restringido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Parqueos	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible	Permisible
Especiales	Prohibido	Prohibido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido

Centro Histórico

Usos de suelo para esta zona.

- Preferente: Administrativo.
- Permisible: Religioso, deporte, recreación, alojamiento, comercial, parqueos, gastronomía, salud, educación, servicios básicos, cultura.
- Restringido: Residencial, producción.
- Prohibido: Militar-orden interior, agropecuario, agricultura urbana, parqueos, talleres, almacenes e instalaciones industriales que ofrezcan contaminación.

Residencial intermedio

Usos de suelo para esta zona

- Preferente: Residencial.
- Permisible: Religioso, comercial, parqueos, salud, educación deporte, recreación, alojamiento, gastronómico, administrativo, agricultura urbana, servicios básicos.
- Restringido: Militar-orden interior, almacenes y talleres.
- Prohibido: Especiales, agropecuario, instalaciones industriales que ofrezcan contaminación.

Residencial periférico

Usos de suelo para esta zona

- Preferente: Residencial.
- Permisible: Religioso, comercial, salud, educación, deporte, recreación, alojamiento, parqueos, gastronómico, administrativo, parqueos, agricultura urbana, servicios básicos, almacenes, talleres, instalaciones industriales que no ofrezcan contaminación.
- Restringido: Vertederos, militar-orden interior, producción.

Residencial precario

Usos de suelo para esta zona

- Preferente: Residencial.
- Permisible: deporte, recreación, parqueos, gastronómico, agricultura urbana, servicios básicos.
- Restringido: Religioso, comercial, militar-orden interior, agropecuario, producción.
- Prohibido: Administrativo, alojamiento, talleres, almacenes e instalaciones industriales

Residencial edificios multifamiliares

Usos de suelo para esta zona

- Preferente: Residencial.
- Permisible: Recreación, servicios básicos, parqueos, salud, educación, cultura y gastronomía.
- Restringido: Comercial. militar-orden interior, religioso.
- Prohibido: Administrativo, alojamiento, agropecuario, almacenes y talleres e instalaciones industriales, producción.

Residencial nuevo desarrollo

Usos de suelo para esta zona

- Preferente: Residencial.
- Permisible: Religioso, comercial, deporte, recreación, parqueos, gastronómico, agricultura urbana, servicios básicos.
- Restringido: Militar-orden interior, talleres y almacenes e instalaciones industriales que ofrezcan contaminación, producción.

- Prohibido: Administrativo, alojamiento, agropecuario.

Espacios públicos

Usos de suelo para esta zona

- Preferente: Comercio y gastronomía.
- Permisible: deporte, recreación, parqueos y cultura.
- Restringido: Residencial, alojamiento, administrativo, salud, educación, religioso, servicios básicos,
- Prohibido: Militar-orden interior, agropecuario. agricultura urbana talleres y almacenes e instalaciones que ofrezcan contaminación.

Bibliografías

- Colectivo de autores: Regulaciones Urbanas Guantánamo. Dirección Municipal de Planificación Física Guantánamo, mayo 2014.
- Colectivo de autores: Regulaciones Urbanas Santiago de Cuba. Dirección Municipal de Planificación Santiago de Cuba, 2014.
- Cuesta Gonzales, Ibis María: Regulaciones para el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo. Instrucción Metodológica. Instituto de Planificación Física. La Habana, marzo 2013.
- Días Quintero, Gisela; De La Peña Gonzales, Ana María: Urbanismo y Medioambiente.
- Ley No.81. Ley del Medio Ambiente
- NC 93-02-214/86. “Atmosfera. Expulsiones de sustancias nocivas por automóviles, Tractores y Maquinas autopropulsadas agrícola y de la construcción”
- NC-30-1999. Norma Cubana sobre calidad del suelo. Tierras alteradas. Requisitos generales para la restauración
- NC 391-2: 2004 “Accesibilidad de las Personas al Medio Físico”
- Curso de Ordenamiento Territorial y Urbanismo 2da parte. Suplemento Especial.
- DECRETO 193/1988, 12 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana.”Normas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas”.www.soloarquitectura.com
- NC-677-1-2009 ” Áreas verdes urbanas- parte 1
- NC-93-06-101-1987 Sistema de Normas para la Protección del Medio Ambiente. “Paisaje.”
- NC-93-02-203-1986. Sistema de Normas para la Protección del Medio Ambiente.” Atmosfera”

- NC-53-80-1983. “ Vías Urbanas”
- NC-3864-1-2003. Símbolos Gráficos. Colores y Señales de Seguridad. Parte 1: Principios de Diseño para las Señales de Seguridad en los lugares de trabajo y Áreas Públicas.